

Vantaa

141100 LUHTITIE

VARISTO JA VAPAALA



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 4.11.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 141100 Luhtitie. Kaavoitus on tullut vireille 18.9.2009.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava:

Virkistysaluetta, kaupunginosassa 13 Vapaala sekä osa kortteleista 14130-14132 sekä katu-, virkistys- ja erityisaluetta, kaupunginosassa 14 Varisto.

Asemakaavan muutos:

Virkistysaluetta, kaupunginosassa 13 Vapaala sekä osa kortteleista 14130-14132 sekä katu- ja erityisaluetta, kaupunginosassa 14 Varisto.

(kumoutuvan asemakaavan virkistysaluetta kaupunginosissa 13 Vapaala sekä osaa korttelia 14131, virkistys- ja katualuetta, kaupunginosassa 14 Varisto).

Tonttijako osaan korttelia 14131, kaupunginosassa 14 Varisto.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Luhtitien jatkeen rakentaminen ja pientaloalueen laajentaminen kadun pohjoispuolella yleiskaava 2007 mukaisesti. Pellaksenoja siirtyy asuinkortteleiden kohdalla Luhtitien eteläpuolelle. Luhtitie on osa HSL:n runkolinjaverkkoa Länsi-Vantaalla ja alentaa merkittävästi joukkoliikenteen kustannuksia. Kolokallion (entisen Raappavuorenpuiston) lähivirkistysalueelle merkitään luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Kaavassa esitetään uutta asuinrakentamista 7000 k-m² pääosin kaupungin maalle. Asuntojen kokojakauma sekä pysäköintipaikkojen lukumäärä tarkentuvat tontinluovutusehdoissa.

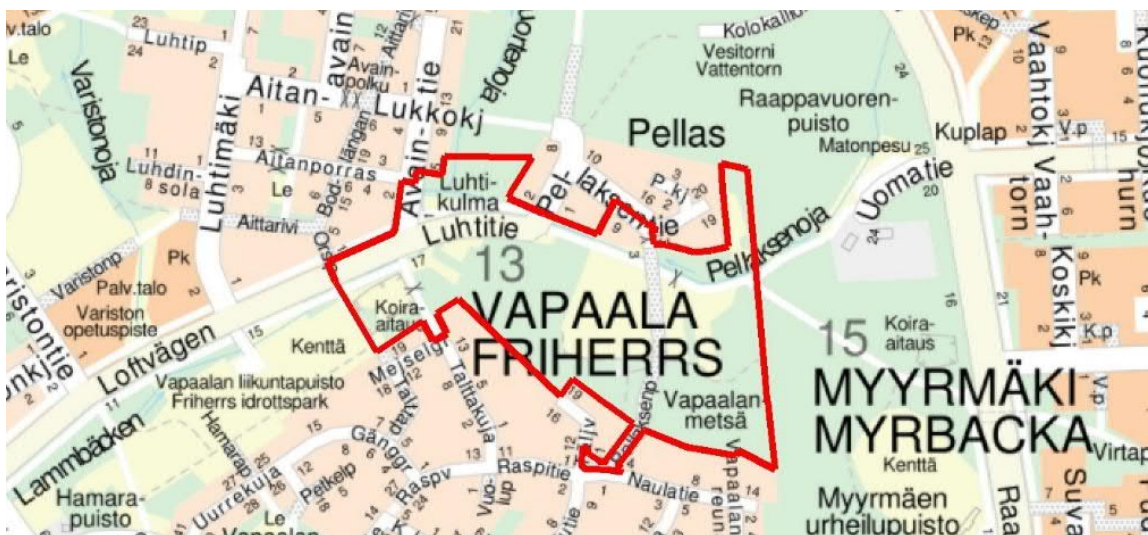
Kaava edellyttää lunastuksia korttelissa 14131.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Osa korttelia 14131.

Kaavan laatija: Anne Olkkola, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vanta.fi, puh. 043-826 8456.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosaluetta rajaa pohjoisessa Variston ja Pellaksen asuinalueet, etelässä Vapaalan asuinalue. Lännessä kaavamuutosalue rajautuu Vapaalan liikuntapuiston kenttäalueisiin ja idässä Myyrmäen kaupunginosan rajaan. Kaava-alueeseen kuuluu Vapaalanmetsä palstaviljelyalueineen, Luhtitietä ja Luhtikulman alue, Kolokalliota (entistä Raappavuorenpuistoa) sekä Pellaksentie 9.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Asemakaava on otettu työohjelmaan 2009 ja se on sisällytetty kaupunkisuunnittelun suunniteluohjelmiin 2009-2019.
- Kaavoitus tuli vireille 18.9.2009. Asukastilaisuus järjestettiin paikalla 8.10.2009.
- Mielenpitoet pyydettiin 26.10.2009 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 22 kappaletta. Nähtävillä olon jälkeen saatiin 9 mielenpidettä.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti 10.6.2013 asian uudelleen valmisteltavaksi.
- Toinen osallistuminen oli 8.11.2017. Asukastilaisuus järjestettiin 7.11.2017 ja 29.11.2017.
- Mielenpitoet pyydettiin 13.12.2017 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 26 kappaletta.
- Asunto Oy Vantaan Pellaskulma (Pellaksentie 9) haki omistamansa maan liittämistä tonttiin 27.12.2017. Asiassa järjestettiin erillinen kuuleminen 3.1.2018 ja mielenpitoet pyydettiin 24.1.2018 mennessä. Mielenpitoita saatiin 1 kappale.
- Kiinteistöt ja asuminen haki asuinrakentamisen sijoittamista Luhtitien pohjoispuolelle 18.3.2019.
- Neljäs osallistuminen järjestettiin 19.3.2019. Mielenpitoet pyydettiin 18.4.2019 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 32 kappaletta. Asukastilaisuus järjestettiin 27.3.2019 Kilterin koulussa.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.8.2019 ja kaupunginhallitus 26.8.2019 hyväksyivät asemakaavamuutoksen nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 11.9.-10.10.2019 sekä kaupunkisuunnittelua pyytämään tarvittavat lausunnot. Muistutuksia saatiin neljä (4) ja lausuntoja neljä (4).

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	5
2. Lähtökohdat.....	6
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
2.2 Suunnittelutilanne	13
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	17
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	17
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	18
3.3. Asemakaavan tavoitteet	29
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	30
4. Asemakaavan kuvaus.....	33
4.1 Kaavan rakenne	33
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	33
4.3 Aluevaraukset.....	34
4.4 Kaavan vaikutukset.....	37
4.5 Ympäristön häiriötekijät	41
4.6 Nimistö.....	41
5. Asemakaavan toteutus	41
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	42
7. Asemakaavan seurantalomake.....	43
8. Asemakaavakartta ja -määräykset	45
- - - - -	--

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Vesihuollon yleissuunnitelma, Ramboll Oy, HSY ja Vantaan kaupunki 4.7.2019

Luhtitien yleissuunnitelma, VE C, Ramboll Oy ja Vantaan kaupunki, 20.6.2019

LUETTELO KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

Luhtitien tärinäselvitys, 20.6.2018

Luhtitien yleissuunnitelma, Ramboll, 24.5.2019.

Meluserveys, Promethor Oy, 1.8.2019

Pellaksenojan siirron yleissuunnitelma, Sitowise 30.3.2018.

Vantaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet, Anna Ojala, 11.1.2005

Vantaan kaupunki, Myyrmäen – Kivistön – Ylästön alueen liito-oravaselvitys 2016. Ramboll 30.9.2016.

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavassa osoitetaan yleiskaavan mukainen Luhtitien katualue, kadun pohjoispuolelle pientaloalueen laajennus, joka sijoittuu osin voimassa olevassa lähivirkistysalueelle, suojaviheralue sekä lähivirkistysaluetta. Kaavassa esitetään uutta asuinrakentamista 7000 k-m² pääosin kaupungin maalle. Luhtitien itäosa sisältyy kaavamuutoksiin Raappavuorenpuisto 002049 sekä Kelokuisenmäki 002156. Kaupunginosan raja siirtyy Luhtitie katualueen eteläreunaan. Luhtitien eteläpuolelle kaavalla osoitetaan Vapaalanpuiston lähivirkistysalue, johon sijoittuu palstaviljelyalue, Pellaksenojan uoman uusi linjaus, matonpesupaikka ja koirapuisto. Samalla vanhan rakennuskaavan epäselvät aluemerkinnot poistuvat. Kolokallion (entisen Raappavuorenpuiston) lähivirkistysalueelle merkitään luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue.

Pellaksentie 9:n tonttia laajennetaan lähivirkistysalueelle nyt Asunto Oy Vantaan Pellaskulman omistamalle maalle tontin rakennusoikeuden pysyessä samana (610 k-m²).



Ilmakuva Luhtitien jatkeen alueesta 2017.

Kaavan alue on nyt virkistyskäytössä Pellaksentie 9:ä lukuun ottamatta. Alueella on palstaviljelyalue ja koira-aitaus. Katulinjausta pitkin kulkee nyt kevyen liikenteen raitti. Pellaksentie 9:n tontti-tehokkuus on nyt $e = 0,20$.

Yleiskaavassa alue on lähivirkistysaluetta (VL), jolle on merkitty ulkoilureitti ja josta osa on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta, matalaa ja tiivistä asuntoaluetta (A2), pientaloaluetta (A3). Yleiskaavassa on osoitettu uusi katuysteys Luhtitieltä Uomatielle.

Luhtitien tarve ja vaikutukset on tutkittu yleiskaavan laatimisen yhteydessä ja selvityksiä on täydennetty kaavatyön aikana. Kadulle tullaan osoittamaan joukkoliikenteen runkolinjoja. Katu on erittäin keskeinen HSL:n runkolinjaverkolla länsi-Vantaalla ja alentaa merkittävästi joukkoliikenteen kustannuksia. Lisäksi katu yhdistää Variston ja Pähkinärinteeseen kaupunginosat Louhelan rautatieasemaan ja Myyrmäki-Martinlaakson palveluihin. Katu vähentää läpiajoliikennettä Vapaalassa, Rajatorpantiellä ja Martinkyläntiellä.

Luhtitien katulinjauksesta on laadittu yleissuunnitelmat kahdelle vaihtoehdolle (A- pohjoisempi ja C- eteläisempi linjaus) ja kaavaehdotus on laadittu eteläisemmän vaihtoehdon (C) pohjalta, johon liittyy täydennysrakentamista Luhtitien varteen. Täydennysrakentaminen täydentää kaupunkirakennetta joukkoliikenteen runkoyhteyden varrella ja suojaa olemassa olevaa asutusta liikenteen melulta.

Liikenne-ennusteen mukaan Luhtitien keskimääräinen liikennemäärä arkivuorokautena on kadun länsipäässä noin 8000 ja itäpäässä noin 4000 ajoneuvoa (molemmat suunnat yhteensä). Ennustetusta liikennemäärästä noin 1000 ajoneuvoa vuorokaudessa on Luhtitien läpiajavaa liikennettä, ja loput alueen sisälle suuntautuvaa asukas- ja asiointiliikennettä.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Varisto ja Vapaala ovat pientalovaltaisia kaupunginosia. Näiden ja kerrostalovaltaisen Myyrmäen aluekeskuksen välissä on laaja seudullinen vihervyöhyke, joka alkaa Helsingistä ja jatkuu Vestraan.

2.1.2 Luonnon ympäristö



Kuva kevyen liikenteen reitin varrelta tulevan Luhtitien kohdalla. A. Olkkola, Vantaan kaupunki.

Maisemarakenne ja -kuva

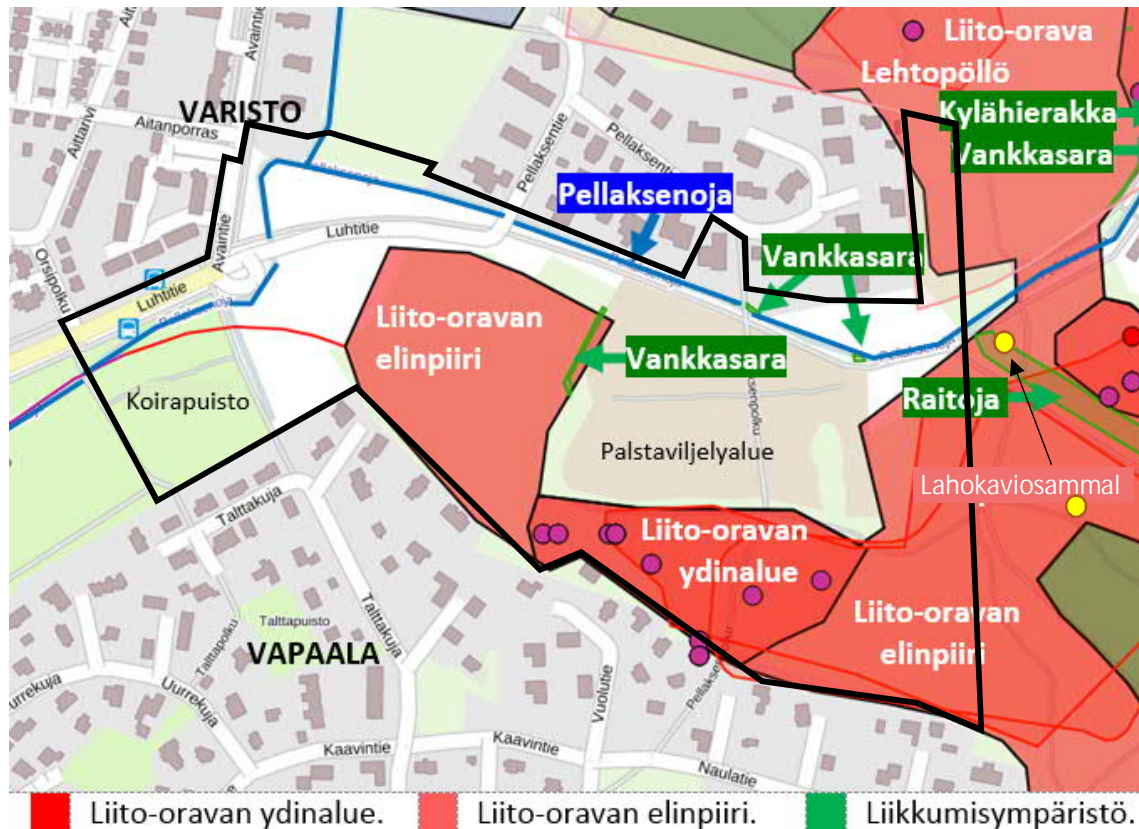
Maisemarakenteessa alue on Vantaanjoen laakson lounaispuolista rikkonaista selännealuetta, joiden väliset pienialaiset painaumat ovat soistuneet. Suunnittelualue sijoittuu Raappavuoren ja Myyrmäen selänteen väliselle savialueelle, Pellaksenojan laaksoon. Maaperältään alue on pääosin savikkoa, jota reunustavat hiekka- ja moreenikummut. Luhtitien linjausta seurailee Pellaksenojaniminen puro.

Suunnittelualueen länsireunassa on alle 50-vuotiasta lehtomaisen kankaan haapavaltaista metsää sekä sen eteläpuolella puustoltaan vanhempaa, noin 90-vuotiasta kuusivaltaista metsää. Muu osa metsäisestä osasta on noin 50-vuotiasta lehtomaisen kankaan kuusivaltaista metsää, jossa sekapuina koivuja ja haapoja. Suunnittelualueen pohjoisosassa on ollut niittyä. Palstaviljelyalue on säilynyt avoimena, muu osa entisestä niitystä on kasvanut umpeen. Suunnittelualueen koillisin kolkka on yleiskaavan luo- aluetta, eli luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta.

Suunnittelualueen eteläosaan Vapaalanmetsään on rajattu vuoden 2016 liito-oravaselvityksessä liito-oravan ydinalue. Sen molemminpuolista metsäaluetta on rajattu liito-oravan elinpiiriksi. Liito-oravan elinpiiri ulottuu Luhtitien pohjoispuolelle Kolokalliolle. Suunnittelualueelta ei ole havain- toja liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikoista. Liito-oravan elinympäristöksi rajatulle alueelle sijoittuu myös varpushaukan reviiri.

Pellaksenoja-puron varressa on useita Vantaalla ja Uudellamaalla harvinaisen vankkasaran esiintymiä. Vankkasaroille on tehty siirtosuunnitelma, ja jos Pellaksenojan uomaa muutetaan, vankkasarakasvustot siirretään uusille kasvupaikoille uuden uoman varteen.

Suunnittelualueen itäosaan rajautuva sekametsä sisältyi vuonna 2019 tehtyyn lahkaviosammal-selvitykseen. Samassa yhteydessä kartoitettiin myös muuta uhanlaista ja huomionarvoista lahopuulajistoa. Suunnittelualueelta ei ole tehty lahkaviosammalhavaintoja. Lahkaviosammal on erityisesti suojeltava, erittäin uhanalaiseksi luokiteltu laji.



Luontokohteet, Vantaan kaupunki 2018.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on Vantaan kaupungin maalajikartan mukaan pääosin savipohjaista ja rakentamatonta metsämaata sekä palstanviljelyaluetta eli vettä läpäisevää pintaa. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu läpäisemätöntä pintaa nykyisten katualueiden, koirapuiston ja Pellaksentien 9:n kiinteistön osalta. Nykytilanteessa kaava-alueelle satavat vedet osin imeytyvät maaperään, ja osa vesistä ohjautuu Pellaksenojaan.

Kaavamuutosalueella sijaitseva Pellaksenoja on luokiteltu vesilain mukaiseksi puroksi. Pellaksenoja virtaa idässä Kolokallion (entisen Raappavuorenpuiston) luonnon monimuotoisuuden kannalta erittäin tärkeän (luo) alueen reunalla ja purolla on kasvistollisesti arvokkaita alueita. Pellaksenojan varrella esiintyy muun muassa silmällä pidettävää vankkasaraa. Asuinkortteleiden kohdalla puro on omakotitalotonttien ja kevyenliikenteen reitin välissä. Luhtikulman kohdalla Pellaksenoja alittaa Luhtitien ja virtaa länteen Luhtitien eteläpuolella.

Kaavamuutosalue kuuluu Pellaksen-/Varistonon valuma-alueeseen. Pellaksenojan kautta vedet päätyvät Varistononon. Varistononon virtaa pohjoiseen päätyen Askistossa Pikkujärveen ja siitä edelleen Hämeenkylässä Pitkäjärveen, joka sijaitsee suurimmaksi osaksi Espoon puolella. Pitkäjärvestä vedet virtaavat lounaan suuntaan purkautuen lopulta Espoon Kurtilassa mereen.

Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Maaperä

Luhtitien jatkeen alueella maanpinta on melko tasainen sijaiten noin tasovälillä +28...+29. Korkeimmillaan maanpinta on kaava-alueen itäosassa. Luhtitien jatkeen alueella on tehty paino- ja siipikairauksia 1960- ja 1970-luvuilla sekä myöhemmin Pellaksenojan siirtoa sekä kaavaa varten paino- ja siipikairauksia sekä näytteenottoja vuosina 2017-2019.

Kairausten perusteella suunnitellun Luhtien jatkon ja ojan siirron alueella pohjamaa on pääasiassa vaihtelevan paksuista savea. Savialueen paksuus vaihtelee noin välillä 3–10 m ollen ohuimmillaan alueen itäosassa ja paksuimmillaan Pellaksentien – Pellaksenpolun välissä ulkoiluväylän ja palstaviljelyn alueella.

Savialueella kuivakuorisavikerroksen paksuus on tyypillisesti noin 1 m. Savikerroksen alapuolella kairausten perusteella maalaji on pääasiassa silttiä tai hiekkaa ennen pohjamoreenia. Pohjaveden paine voi olla savikon alavimmalla alueella lähellä nykyistä maanpintaa.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Rakennukset suositellaan perustettavaksi paaluttamalla. Maapohjan vakavuus Pellaksenojan suuntaan on huomioitava suunniteltaessa rakentamista tai täyttöjä ojan lähelle. Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin. Savikerroksessa ei esiinny merkittävää pohjaveden virtausta, matalilla kaivannoilla ei ole vaikutusta alueen pohjaveden tasoon. Pohjaveden hallinta tulee huomioida syviä kaivantoja tehtäessä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Vapaalassa oli asukkaita noin 4000 ja Varistossa noin 2400 vuonna 2018. Vapaalassa väestömäärä on hienoisesti kasvanut ja Varistossa vähentynyt 2000-luvulla. Kehityksen ennakoitaan jatkuvan samankaltaisena vuoteen 2025. Kaupungin osat ovat pientalovaltaisia. Kaupunginosissa asuu keskimääräistä enemmän perheellisiä kuin Vantaalla yleensä. Perheen keski koko on Vapaalassa 2,8 henkilöä, mikä on Vantaan keskiarvo ja Varistossa 2,7 hlöä.

Palvelut ja työpaikat

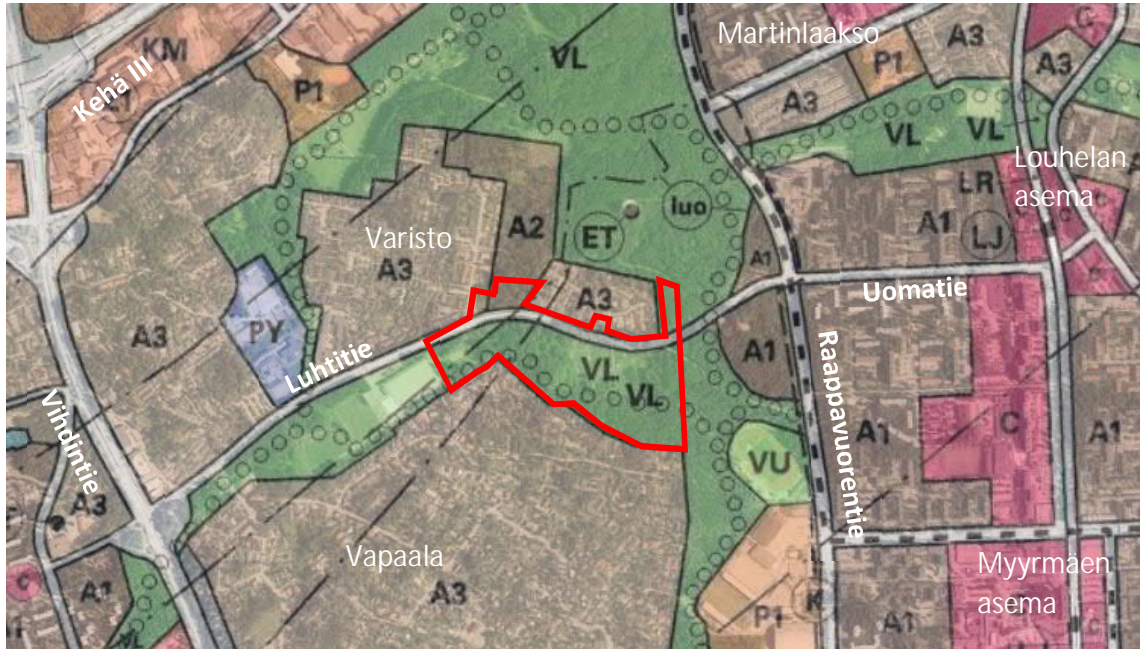
Myyrmäki on läntisen Vantaan aluekeskus, josta löytyy paljon julkisia ja kaupallisia palveluita. Kaupunginosassa on erinomaiset vapaa-ajan palvelut sekä Länsi-Vantaan koulutuspalveluiden keskus. Martinlaaksossa on lisäksi julkisia ja kaupallisia palveluita sekä Martinus-kulttuuritalo. Suunnittelualueelta on noin 1,7 km Martinlaakson ja Myyrmäen keskustoihin kevyen liikenteen väyliä pitkin. Hämeenkylässä sijaitsee Luhtitien varressa 700 m päässä.

Lisäksi suunnittelualueen vieressä sijaistee Vapaalan urheilupuisto ja 700 m päässä Myyrmäen urheilupuisto, jossa on mm. jää- ja palloiluhallit sekä yleisurheilukenttä. Alue sijoittuu hyvien virkistys- ja latureittien varteen. Suunnittelualueella sijaitsee koirapuisto ja palstaviljelyalue, jonka viereen tullaan siirtämään Kolokallion (entisen Raappavuorenpuiston) matonpesupaikka.

Vapaalan kaupunginosassa oli noin 1400 työpaikkaa ja Varistossa noin 2300 vuonna 2016. Työpaikkojen määrä on jonkin verran kasvanut Vapaalassa ja pysynyt samana Varistossa viimeisen kymmenen vuoden aikana. Vapaalassa työpaikkoja on etenkin rakentamisen toimialalla ja Varistossa suurin osa työpaikoista on tukku- ja vähittäiskaupassa.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue, joka sijoittuu Yleiskaava 2007 täydennysrakentamisalueelle laajentaa Myyrmäen keskustaa Raappavuorentien länsipuolelle. Suunnittelualueen eteläpuolelle suunnitellaan myös uusia asuinkortteleita sekä päiväkotia. Luhtitien jatkaminen Raappavuorentien ja Uomatien risteykseen tulee liikenteellisesti yhdistämään Lounais-Vantaan vahvemmin Myyrmäen keskustaan.



Vantaan yleiskaava 2007 ja ilmakuva (Vantaan kaupunki 2017). Suunnittelualue (punaisella) sijoittuu Luhtitien jatkeen molemmille puolille pääosin yleiskaavan täydennysrakentamisalueelle (A2), tieliikenne- ja lähivirkistysalueelle (VL).

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva

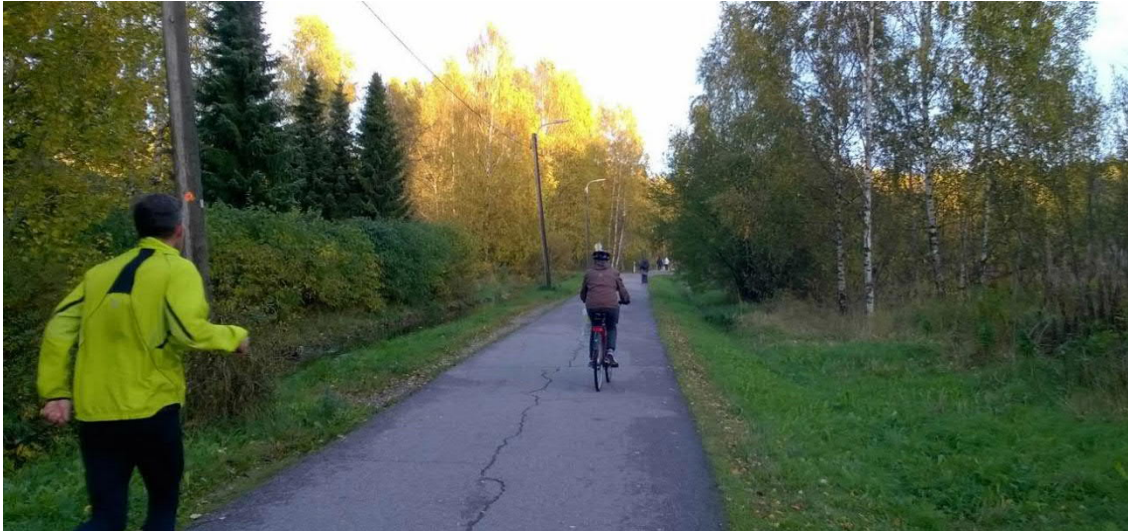
Alue on ollut alun perin Hämeenkylässä yhteistä niittyä (1691 waristä Engen, waristo Niitu), jossa kaikilla kylän kantaloilla on ollut oma heinälatonsa. Suunnittelualue rajoittuu pientaloalueisiin, jotka on pääosin rakennettu 1970-luvulla (Varisto), 1980-luvulla (Vapaalan pohjoisreuna) sekä 1990-luvulla (Pellas), ja jotka ovat sen jälkeen täydentyneet uudemmilla rakennuksilla. Suunnittelualueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, eikä siellä ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Alueella ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolaililla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Virkistys

Kolokallion (entisen Raappavuorenpuiston) ja Vapaalanmetsän viheralueet sekä Vapaalan ja Myyrmäen urheilupuistot tarjoavat upeat lähivirkistyspuitteet. Metsässä on tiheä polkuverkosto ja alueella on valaistuja virkistys- ja latureittejä, minkä vuoksi alue on suosittua ulkoilualueutta. Alueella on myös viljelypalstoja ja koira-aitaus. Suunnittelualueen eteläosassa on maakuntakaavan viheryhteys.

Liikenne

Kaava-alue sijoittuu Luhtitien/Orsipolun liittymän ja Myyrmäen kaupungin osan välille. Nykyisin Luhtitie on Vihdintien ja Pellaksentien välillä kulkeva paikallinen kokoojakatu. Kadun keskiarokivuurokausiliikenne vuonna 2016 oli 4030 m.ajon/vrk. Katu on nykyisin ainoa ajoyhteys Pellakseen ja osalle Variston eteläisistä asuinalueista.



Luhtitien jatkeena on vilkas ulkoilutie, Timo Kallaluoto, 4.10.2017.

Kevyt liikenne

Luhtitien pohjoispuolella on kevyenliikenteen väylä Ulkoniitynkujan liittymän ja Uomatien välillä. Kadun eteläpuolella kevyenliikenteen väylä kulkee Avaintien liittymästä länteen. Pellaksen ja Vapaalan välillä kulkee alueita yhdistävät kevyen liikenteen väylät, Pellaksenpolku ja Orsipolulta lähtevä reitti. Kolokallion (entisen Raappavuorenpuiston) ja Vapaalanmetsän alueilla on myös virkistysreittejä.

Luhtitien yleiskaavalinjauksen kohdalla Vihdintien ja Uomatien välillä kulkee pääpyörätie. Kaava-alueella on hiihtolatu.

Joukkoliikenne

Luhtitiellä on nykyisin Avaintien kohdalla bussien kääntöpaikka/päätepysäkki, jota käyttää kaksi Luhtitietä pitkin kulkevaa linjaa. Linja 332 kulkee Askisto - Helsinki ja linja 571 Avaintieltä Myyrmäen ja Pakkalan kautta Tikkurilaan. Lisäksi Luhtitien länsipäässä kulkee yksi linja Linnaisten, Myyrmäen, Martinlaakson ja Askiston välillä sekä toinen Länsi-Vantaan lähibusseista.

Kaava-alueelta Louhelan juna-asemalle on noin 1,3 kilometriä.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaava-alueen lähimmät yleiset vesijohdot sijaitsevat Pellaksentiellä ja -polulla (110 M 1994) sekä Vapaalanmetsässä (110 M 1994). Lisäksi kaava-alueen länsiosassa Luhti-/Pellaksentiellä sijaitsee runkovesijohto (500 V 1975) ja Avantiellä vesijohto (160 M 1993).

Kaavoitettava alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4 500 m³. Vesi syötetään Myyrmäen painepiiriin etelästä Helsingistä Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Kaivoksen ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Alueen painetasot vaihtelevat välillä +82 m... +95 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemärointi

Kaava-alueen lähimmät yleiset jätevesiviemärit sijaitsevat Pellaksentiellä- ja polulla (200 M 1994), Vapaalanmetsässä (runkojätevesiviemäri 1000 B 1968) sekä Avain- ja Luhtitiellä (200 M 1993).

Kaava-alueen jätevedet johdetaan Vapaalan jätevedenpumppaamolle. Vapaalasta jätevedet johdetaan runkoviemärissä Vihdintien alitse Hämeenkylässä ja sieltä Hämevaaraan. Hämevaarassa runkoviemäri liittyy Espoon viemäriverkostoon, jossa jätevedet ohjataan Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesijärjestelmä

Kaava-alueen lähimmät yleiset hulevesiviemärit sijaitsevat Pellaksentiellä/-polulla (300 B 1994) sekä kaava-alueen länsiosassa Luhtitiellä (300 B 1975) ja Aitanporras-nimisellä kadulla (600 B 1975).

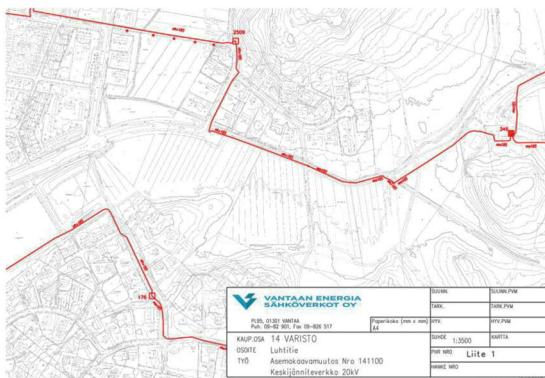
Kaavoitettavan alueen hulevedet johdetaan ojissa ja hulevesiviemäreissä Pellaksenojaan. Nykytilanteessa osa Pellaksentien- ja polun kiinteistöistä johtaa kuivatusvedet Pellaksentien tai Pellaksenpolun hulevesiviemäreihin, jotka purkavat Pellaksenojaan. Osa kiinteistöistä johtaa kuivatusvedensä ilman viemärointiä suoraan Pellaksenojaan. Pellaksenojan kautta vedet päätyvät Varistonojaan.

Kaukolämpö

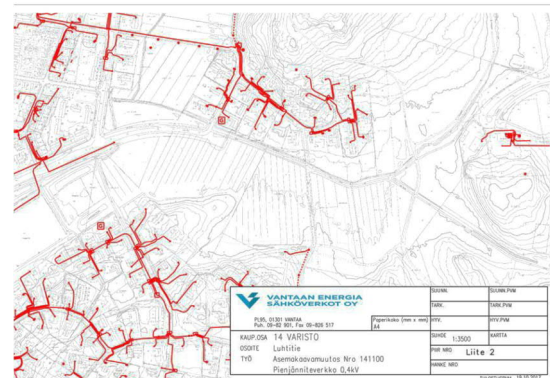
Kaukolämpöverkko ei ulotu suunnittelualueelle, mutta aivan sen viereen Varistoon Avantielle.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia keskijännitemaakaapeleita on Luhtitien varressa. Alue voidaan liittää sähköverkkoon Luhtitien kautta.



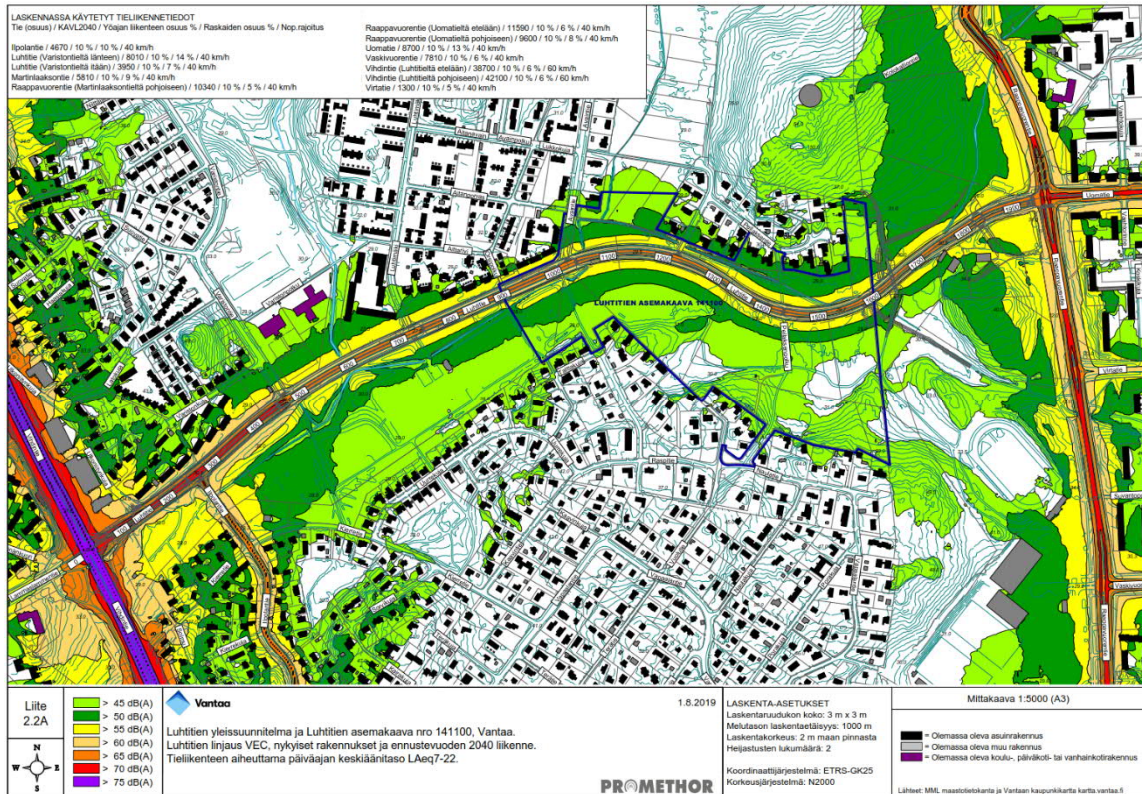
Keskijänniteverkon kartta



Pienjänniteverkon kartta

Ympäristöhäiriöt

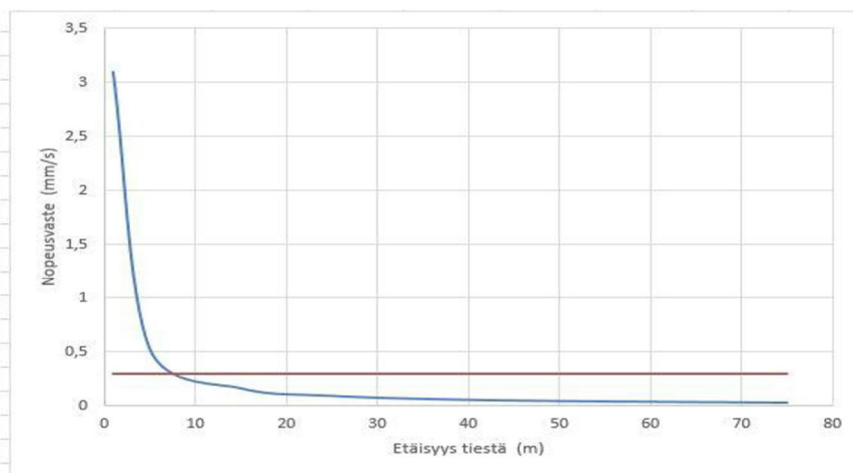
Kaava-alueella on tieliikennemelua sekä liikenteen aiheuttamia pienhiukkasia vain Luhtitien nykyisen linjauksen varrella. Kaava-alueen lentomelutaso Lden 50-55 dB ei rajoita asunto- ja palvelurakentamista. Koska lentomelun ennakoitua kasvavan, lentomelun osalta kaava-alueella sovelletaan yleiskaavaluonnoksessa esitettyä lentokoneiden laskeutumisyöhykkeen ääneneristävyysvaatimuksia. Asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB.



Luhtitien tieliikennemelu (päiväajan keskiäänitaso LAeq 7-22) ennustevuoden 2040 liikenteellä yleissuunnitelman C- linjausvaihtoehdolla ja nykyisillä rakennuksilla, Promethor 1.8.2019.

Tärinä

Uuden kadun liikenteestä voi välittyä maaperään tärinää. Tärinän vaikutusalue on arvioitu tärinälähteestä liikenteen nopeuden ollessa 40 km/h. VTT:n suosittama tärinän heilahdusnopeuden raja-arvon $v=0,3$ mm/s (suositus uusien väylien suunnittelussa) arvioidaan alittuvan alle 10 m etäisyydellä tärinälähteestä, sekä raja-arvon $v=0,15$ mm/s (suhteellisen hyvät olosuhteet, ihmiset voivat havaita värähtelyt, mutta ne eivät ole häiritseviä) noin 10-20 m etäisyydellä tärinälähteestä (Raportti WSP Finland Oy, 18.6.2018).



Kuva 4. Arviointiperiaatteen (kaava 1) mukainen eksponentiaalinen vaste (pystysuunta), ruskea linja edustaa viitearvoa $v = 0.3$ mm/s (VTT, 2004), uusi asfalttipintainen tie.

Luhtitie, asfalttipintaisen tien vaikutus tärinään, raportti WSP Finland Oy, 18.6.2018

Tärinä-laskennan perusteella ei ensisijaisesti esitetä käytettäväksi hidastinkoroketta, vaikka näin voimistettaisiin ylinopeuksien rajoittamista. Tärinän vaimennusratkaisuja ei ole tutkittu.

2.1.4 Maanomistus

Alueen omistaa pääosin Vantaan kaupunki.

Kiinteistö 405-4-425 (73 m²) on yksityisessä omistuksessa.

Kiinteistön 405-4-432 (5497 m²) omistaa yksityinen kuolinpesä.

Kiinteistön 405-4-428, (3643 m²), omistaa As Oy Vantaan Pellaskulma.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

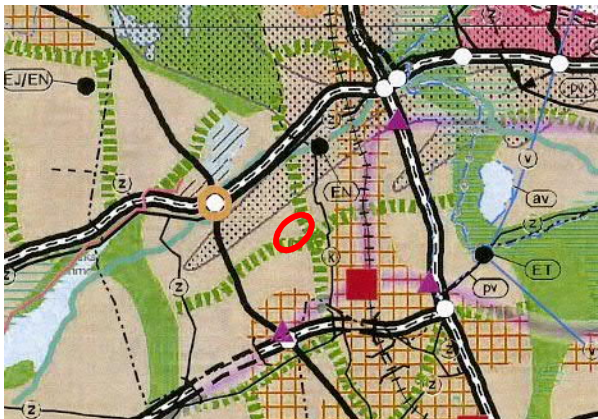
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen erityisesti, sillä kaavamuutoksella vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

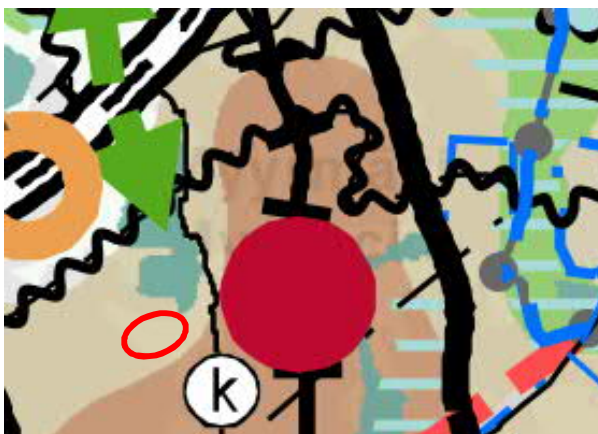
Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

Maakuntakaava



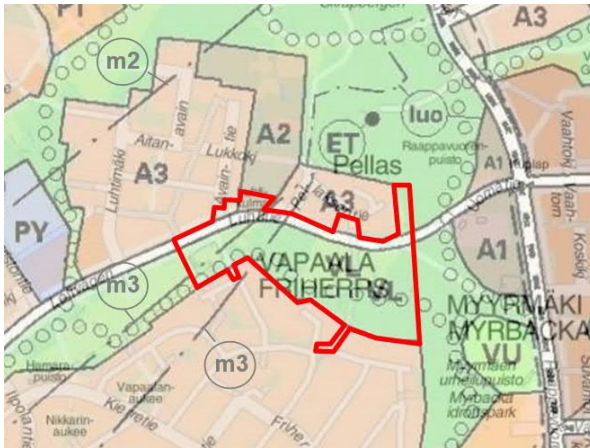
Maakuntakaavassa (Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä 2017) suunnittelualue on taajamatoimintojen alueella. Viheryhteystarve on merkitty leveällä vihreällä katkoviivalla ja sijoittuu suunnittelualueelle etelä- ja itäreunaan. Kaavahanke (punainen ympyrä) on maakuntakaavan mukainen.

Uusimaa-kaava 2050 ehdotus



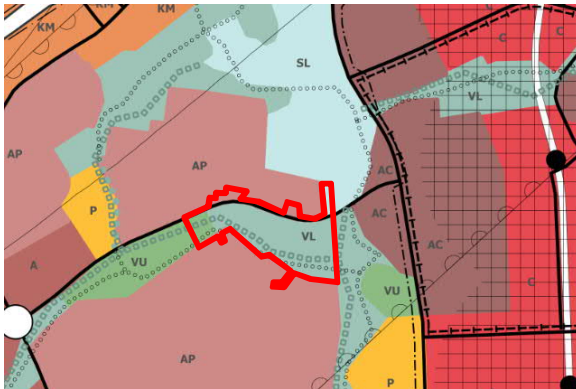
Uusimaa-kaava 2050 ehdotuksessa (lausunnoilla 21.3.–24.5.2019) suunnittelualue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä. Viheryhteystarve on merkitty leveällä vihreällä katkoviivalla ja nuolilla. Suojelualue sijoittuu kaava-alueen itäpuolelle Raappavuoren metsään. Kaavahanke (punainen ympyrä) on uusimaa-kaavan 2050 mukainen.

Yleiskaava



Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on lähivirkistysaluetta (VL), jolle on merkitty ulkoilureitti, ja josta osa on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta sekä matalaa ja tiivistä asuntoaluetta (A2) ja pientaloaluetta (A3). Yleiskaavassa on osoitettu myös uusi katuyhteys Luhtitieltä Uomatielle. Yleiskaavassa on otettu huomioon viheryhteystarpeet.

Yleiskaavaluonnos 2020



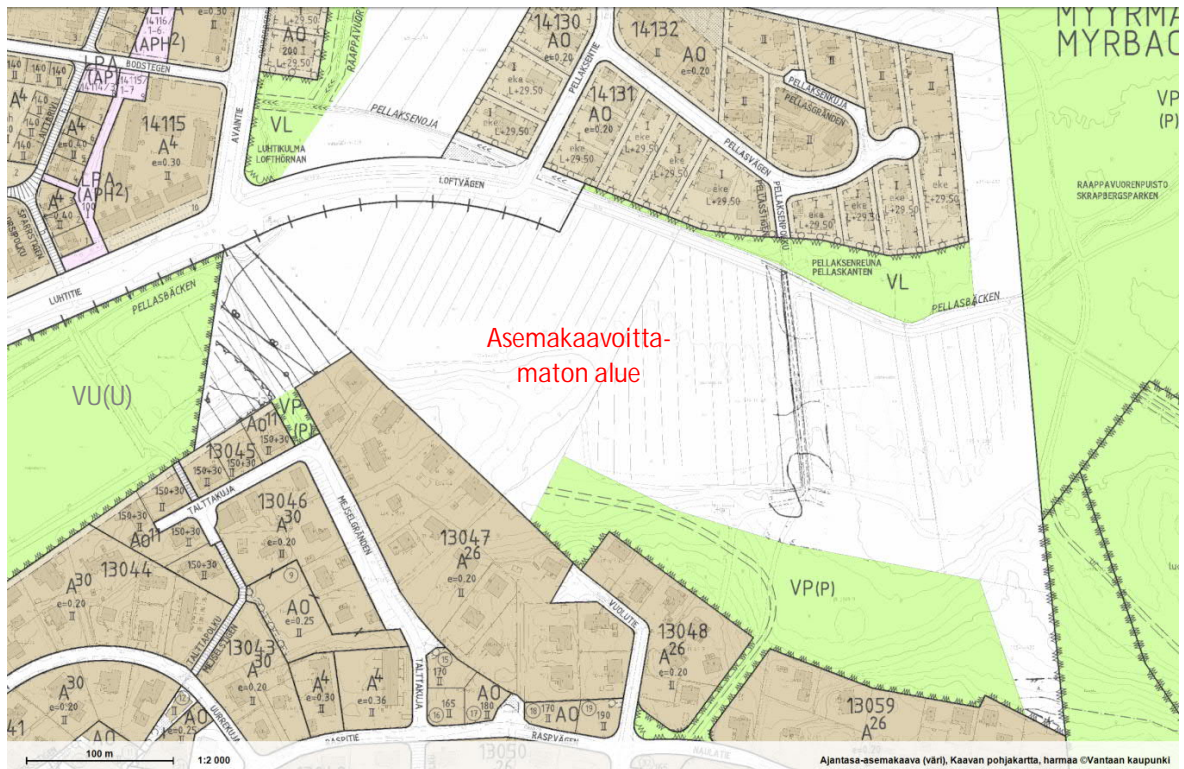
Yleiskaavaluonnoksessa 2020 (nähtävillä 18.2.-29.3.2019) alue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP), lähivirkistysaluetta (VL) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU) sekä luonnonsuojelualuetta (SL). Yleiskaavassa on osoitettu Luhtitien katuyhteys Uomatielle tärkeänä paikallista liikennettä palvelevana väylänä, jolle on tehtävä riittävä tilavaraus. Pientalovaltaiselle asuntoalueelle saa sijoittaa erilaisia pientalotyyppejä ja lähipalveluita. Luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettava luonnonsuojelualan rajausta tarkentuu erillisellä suojelupäätöksellä. Raappavuoren metsän lähivirkistysalueelle on merkitty virkistysalueyhteys ja ekologinen runkoyhteys. Suunnittelualue sijoittuu lentokoneiden laskeutumisyöhykkeelle, jolla melu on huomioitava rakentamisessa.

Asemakaava

Voimassa olevat asemakaavat

Alueella on voimassa osia seuraavista asemakaavoista:

- Asemakaava 000842, Varisto/ Luhtitien katualue, Kh 12.6.1989
- Asemakaava 130200, Vapaala, SM 16.5.1980, osa Vapaalan metsää
- Asemakaava 130300, Vapaala 2, SM 19.2.1981, puisto Talttakujan mutkassa
- Asemakaava 140100, Varisto, SM 8.7.1976, osa koirapuistoa
- Asemakaava 140200, Varisto 2, SM 8.7.1976, osa Avaintietä
- Asemakaava 140400, Varisto 4A, Kh 14.5.1990, Luhtitie ja Pellaksen eteläosa
- Asemakaava 140700, Varisto 4B, KV 14.12.1992, Luhtikulma
- Rakennuskaava 001629rk, Lääninhallitus 6.4.1954, Pellaksenpolun kohdalla ja korttelin 13059 koillispuolella
- Rakennuskaava 001631rk, Lääninhallitus 27.9.1957, koirapuiston kohdalla



Asemakaavoitta-
maton alue

Ote ajantasa-asetuskaavasta, ei mittakaavassa. Alue on osin asemakaavoittamaton.

A4, A26, A30	Asuntorakennusten korttelialue.	VL	Lähivirkistysalue.
A11	Omakotirakennusten ja muiden enintään kaksikerroksisten asuinrakennusten korttelialue.	VP(P)	Puistoalue.
AO	Erillispientalojen korttelialue.	VU(U)	Urheilualue.
			Katualue.
		14131	Korttelin numero.



Vanha rakennuskaava (1954 ja 1957). Kaavamerkinnät ovat epäselviä.

Vanha rakennuskaava

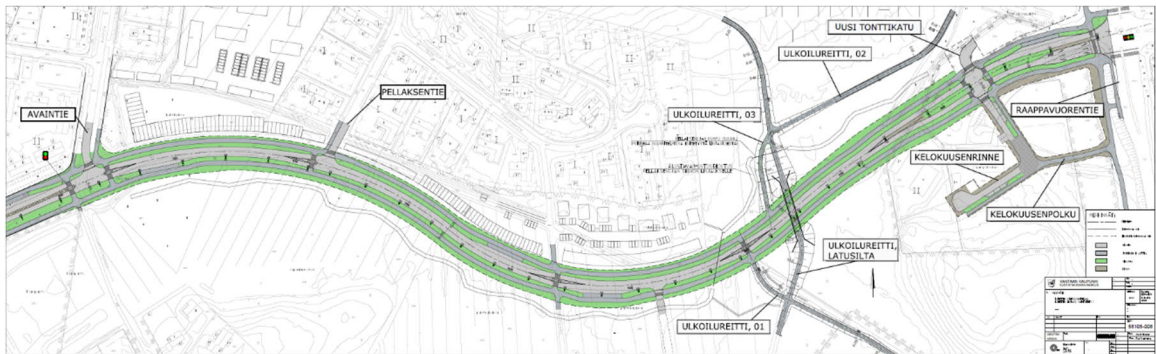
Alueella on osittain voimassa kolme vanhan Friherrs – Jussas rakennuskaavan palasta (punaisella rajatut alueet). Alueiden käyttötarkoitukset ovat kaavakartalla epäselviä. Rakennuskaavateiden ylläpito on kuulunut maanomistajille. Tiheä viivoitus näyttää merkitsevän, että rakennuskaava on näiltä osin kumottu uudemman asemakaavan myötä.

Rakennuskaavoista tuli asemakaavoja, kun maankäyttö- ja rakennuslaki tuli voimaan 1.1.2000. Asemakaavamuutos selkeyttää alueiden käyttötarkoitukset.

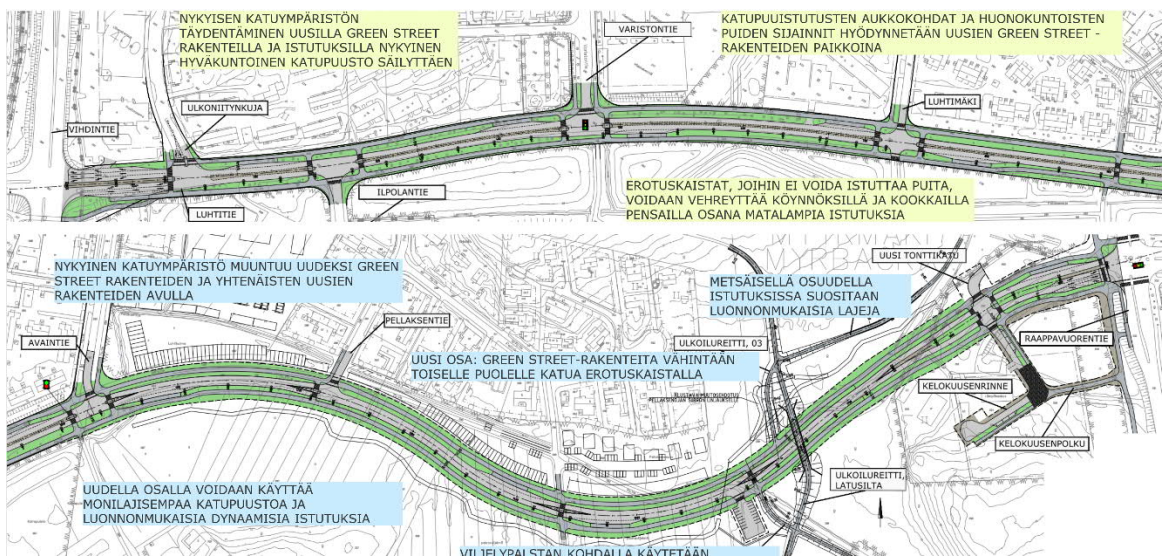
Muut suunnitelmat

Luhtitien yleissuunnitelma

Luhtitien yleissuunnitelmassa, Ramboll, 24.5.2019 on selvitetty Luhtitien katualueen tilavaraukset ja pituusleikkaukset tulevaisuuden mahdolliset tarpeet huomioiden linjausvaihtoehdoille A ja C. Lisäksi työssä selvitettiin kunnallisteknistä verkostoa, hulevesiä, katujen ja kortteleiden esirakentamista ja kustannusvaikutuksia. Yleissuunnitelma tehtiin Luhtitien koko katuosuudelle välillä Vihdintie-Raappavuorentie. Nykyistä osuutta muutetaan siten, että katumiljöö muuttuu katumaiseksi, ajonopeuksia hillitseväksi ja turvallisemmaksi. Ajokaistat kapenevat ja ne erotetaan toisistaan keskikaistalla, suojateiden kohdalla keskisaarekkeita levennetään, koulun kohdalle Varistontien risteykseen ja Avaintien risteykseen esitetään liikennevaloja, katualueen istutuksia monipuolistetaan ja kuivatusta parannetaan viivytyspainantein. Toteutettavaksi vaihtoehdoksi valittiin vaihtoehto C (kts. alla olevat kuvat).



Kuva Luhtien yleissuunnitelmasta, vaihtoehto C, Ramboll 2019



Kuva Luhtien yleissuunnitelmassa esitetyistä katuvihreäideoista, vaihtoehto C, Ramboll 2019. Ylempi kuva on Luhtitien nykyisestä, läntisestä osuudesta, joka ei kuule kaava-alueeseen.

- Kiinteistöt ja asuminen haki asuinrakentamisen sijoittamista Luhtitien pohjoispuolelle 18.3.2019.
- Neljäs osallistuminen järjestettiin 19.3.2019. Mielenpiteet pyydettiin 18.4.2019 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 32 kappaletta. Asukastilaisuus järjestettiin 27.3.2019 Kilterin koulussa.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.8.2019 ja kaupunginhallitus 26.8.2019 hyväksyivät asemakaavamuutoksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 11.9.-10.10.2019 sekä kaupunkisuunnittelua pyytämään tarvittavat lausunnot. Muistutuksia saatiin neljä (4) ja lausuntoja neljä (4).

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakijat
- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- Kaupungin omat asiantuntijat
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, ELY
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, Vantaan Energia, Gasum
- Uudenmaan liitto, HSY, HSL

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavan alkamisesta on tiedotettu Vantaan Sanomissa tai asukaslehdessä, Vantaan kaupungin verkkosivuilla sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Asemakaavaa ja asemakaavan muutosta koskien on suoritettu neljä osallistumista.

Tässä selostuksessa on kuvattu kootusti asemakaavaan tulleet mielenpiteet. Mielenpiteet ovat kokonaisuudessaan luettavissa erillisestä liitteestä.

Variston asukastutkimus 2007, kysely Luhtitien tarpeellisuudesta

Luhtitien tarpeellisuudesta on esitetty varistolaisille kysymyksiä asukastutkimuksen yhteydessä (Ahlgren-Leinvuo & Henriksson 2007).



Asukaskysely lähetettiin vuoden 2007 maaliskuussa jokaiseen kohdealueen asuntokuntaan. Käytännössä kyselyn sai vastataksaan 547 kohdealueella asuvaa 18 vuotta täyttänyttä henkilöä, jotka oli valittu asuntokuntansa edustajaksi satunnaisesti. Vastauksadon pienentämiseksi tehtiin yksi muistutuskierto. Suomen- ja ruotsinkielisille oli omat lomakkeensa. Vastauksia palautui kaikkiaan 302, joten kyselyn vastausprosentiksi tuli 55. (s. 7)

Asukaskyselyn kohdealue.

”Luhtitiellä yhteys Myyrmäkeen” vs. ”Ei läpiajoliikennettä Myyrmäkeen”

Melkein joka viidennellä (36 vastaajaa) kysymykseen vastanneella oli mielipide suunnitellusta ajoyhteydestä Varistosta Myyrmäkeen. 21 vastaajaa toivoi, että Luhtitietä pitkin pääsisi tulevaisuudessa autolla Myyrmäkeen. Osa näki ajoyhteyden parantavan Variston palveluita ”Ajoyhteys Luhtitieltä Myyrmäkeen parantaa huomattavasti palveluja...”, ”...jotta voisi paremmin asioida ja pääsisi helpommin juna-asemalle”. Toiset näkivät ajotien ajansäästön ja käytännöllisyyden näkökulmasta: ”Kun menee Myyrmäkeen on kierrettävä melkein puoli maailmaa – se on kohtuutonta”. Luhtitien jatke nähtiin myös ratkaisuna parempiin joukkoliikenneyhteyksiin: ”Julkinen liikenne ts. autotie Myyrmäkeen, tästä varistolaisten palvelujen saatavuus paranee – lyhyempi matka – vähemmän pakokaasuja”. (s. 25)

15 vastaajaa puolestaan vastusti tiehanketta. Vastustajat pelkäsivät liikenteen määrän kasvua ja siitä aiheutuvaa melua ja turvattomuutta. ”Luhtitietä ei saa puhkaista Myyrmäkeen (turvattomuus, melu liikennesaaste) tai ainakin toivomme alikulkutunneleita ja liikennevaloja sekä hidasteita”, ”...päästään jo rakennettua tietä myöten, aiheuttaa melua esim. Pellaksessa”. Osa puolestaan pelkäsi alueen luonteen ja viheralueiden puolesta: ”Luhtitien jatko tulisi jättää rakentamatta ettei viheralue silpoutuisi”, ”Ylläpitää alueen luonne siten ettei alueen läpi pääse jatkossakaan autoillemaan”. (s. 25)

Puolet liikennettä kommentoineista valitti nimenomaan Luhtitiellä ajettavista ylinopeuksista ja ilmaisi huolensa pienten koululaisten turvallisuudesta. (s. 26)

1. osallistuminen ja vuorovaikutus 18.9.-26.10.2009

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsiteltiin Länsi-Vantaan aluetiimissä 8.9.2009. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivättiin ja postitettiin osallisille 18.9.2009. Mielipiteet ja tavoitteet kaavoitukselle pyydettiin 26.10.2009 mennessä.



Asemakaava-alueen raja osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 18.9.2009.

Vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa sekä kirjeellä tai sähköpostilla maanomistajille, naapureille ja viranomaisille sekä kaavoituskatsauksessa 6.-7.3.2010 Vantaa suunnittelee ja rakentaa -julkaisussa, joka jaettiin Vantaalla joka kotiin. Kaavan nimenä oli 141100 Varisto 11.

Kaavatilaisuus Luhtitien päässä 8.10.2009, kooste paikalla olleiden mielipiteistä (läsnä oli kaavoitusinsinööri Mikko Järvi ja 15 osallista):

- Tielle ei ole tarvetta, eikä sitä tule linjata asuintonttien viereen
- Alueella asuu liito-oravia
- Virkistysalue pirstoutuu ja saavutettavuus huononee
- Kosteikkoalueella uhanalaisia lajeja
- Alueella savipohjaa, turhan kallista rakentaa
- Osa rakennuksista paaluperusteisia, pohjavesitaso turvattava
- Pientaloaluetta, lapsiperheitä, kouluja; turvallisuusasioiden hoito?
- Miten melua torjutaan?
- Mielipiteitä ei otettu huomioon yleiskaavan yhteydessä, jolloin sanottiin asian tarkentuvan asemakaavavaiheessa. Miten mielipiteiden huomioonotto näkyy?
- Kaavoituksen edetessä tulee suunnitelmia esitellä yleisötilaisuuksissa
- Henkilöautojen läpiajoa ei tulisi sallia
- Myös Luhtitien alkupään melu- ja turvallisuusasiat tulisi käsitellä tässä yhteydessä, koska tulisivat muuttumaan huomattavasti jos loppuosuus rakennetaan
- Eläimille tulisi turvata tien ylitys, samoin ihmisille
- Palstaviljelijöille on luvattu alueen säilyminen, miten se on mahdollista?
- Ovatko palstaviljelijät otettu huomioon osallistumisessa?
- Asukas halusi pien-/rivitaloja tilalle 405-4-432 virkistysalueelle A3-alueen viereen

Ensimmäisen osallistumisen mielipiteet:

Kaikkiaan mielipiteitä saatiin 31 kappaletta, joista 9 tuli nähtävilläolon jälkeen.

Asukkaat ovat huolissaan kadun tuottamasta läpiajoliikenteestä, liikenneturvallisuudesta, ajonepeuksista, melusta sekä tärinän ja pohjaveden tason mahdollisen muutoksen vaikutuksista Pellaksen nykyisten rakennusten perustuksiin. HSL esitti bussipysäkkejä Pellaksenpolun kohdalle. Lisäksi esitettiin, että kadun varressa ei saisi olla viljelyä.

Myyrmäen aluetoimikunta edellytti, että Luhtitie rakennetaan asuinkatutasoisena. Päätökseen liitettiin kaksi eriävää mielipidettä.

Neuvottelut viranomaisten kanssa

26.10.2011 Uudenmaan ELY- keskus totesi kokouksessa, että kaavoitusta voidaan jatkaa Vantaan ympäristökeskuksen tekemän liito-orava-alueen aluerajauksen mukaisesti. MRL 66 § mukainen viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen.

4.10.2017 Uudenmaan ELY-keskus totesi kokouksessa, että kaavaan ei tarvita MRL 66 §:n mukaista viranomaisneuvottelua, mutta liito-oravien elinpiiriä käsitellään ELY-keskuksen kuukausikokouksessa.

15.11.2017 Uudenmaan ELY-keskus totesi kokouksessa, että kaavaratkaisu, jossa tien molemmin puolin on puurivit, ei heikennä liito-oravan elinpiiriä.

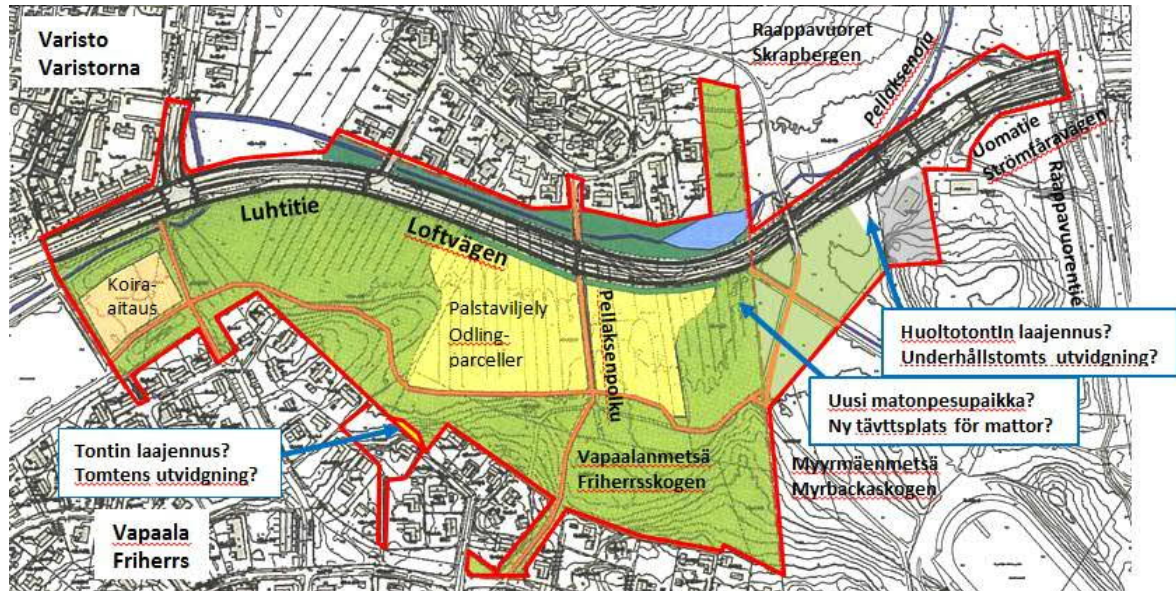
Lautakuntakäsittely

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.5.2013 jätti asemakaavaehdotuksen pöydälle ja 10.6.2013 palautti asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että Luhtitie on käsiteltävä kokonaisuutena yhdessä Raappavuorentiehen saakka ulottuvan alueen asemakaavaehdotuksen (002049) kanssa. Tänä aikana tulee selvittää alueella savimaalle rakennettujen, paaluttamattomien rakennusten määrä ja Luhtitien rakentamisen vaikutukset niihin.

2. osallistuminen ja vuorovaikutus 18.10.-13.12.2017

Toinen osallistuminen järjestettiin, koska kaava-alueita oli laajennettu ja edellisestä osallistumisesta oli kulunut kuusi vuotta.

Osallistumisessa käsiteltiin yksityisten kaavamuutoshakemus 30.11.2015, joka kohdistui ajoyhteyden järjestämiseksi osin samalle puistoalueelle. Hakemus on peruttu 3.4.2018, joten hakemusta ei käsitellä tässä enempää.



Kaava-alueen rajaus ja alustava suunnitelma osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 18.10.2017.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsiteltiin aloituskokouksessa 9.10.2017. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivättiin ja postitettiin osallisille 18.10.2017. Mielenpitoet pyydettiin kirjaa-moon 30.11.2017 mennessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tarkistettiin ja postitettiin uudelleen 8.11.2017, koska ilmoitus asukaslehdessä 28.10.2017 oli jäänyt pois. Nyt mielenpitoet pyydettiin kirjaa-moon 13.12.2017 mennessä.

Vireille tulosta ilmoitettiin kirjeellä tai sähköpostilla maanomistajille, naapureille ja viranomaisille 18.10.2017 ja 8.11.2017. Ilmoitus Vantaan asukaslehdessä 28.10.2017 oli jäänyt pois, joten kaavoituksesta ja uudesta kaavatilaisuudesta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 18.11.2017

Kaavatilaisuus järjestettiin Rajatorpan koulun ruokalassa 7.11.2017 klo 17.00 – 19.15, jolloin oli läsnä 34 osallista. Uusi kaavatilaisuus järjestettiin Kilterin koulun ruokalassa 29.11.2017 klo 17.00 – 18.30, jolloin läsnä oli 29 osallista.

Kaavatilaisuudessa 7.11.2017 esiin nousseet teemat: melu, läpiajoliikenne, liikenneturvallisuus, joukkoliikenne, viheryhteydet, tien siirtäminen etelämmäksi, maaperä ja tekniset asiat.

1. Lento- ja tiemelun yhdistäminen?
2. Vankkasarat voidaan siirtää. Ojan siirrolla saadaan puistomaisempi, huolellisempi ilme.
3. Miten meluselvitys vaikuttaa kaavan aikatauluun?
4. Meluselvitys, HSL:n linjat, myös sisäinen liikenne, lakkaako sisäiset linjat Vapaalasta ja Varistosta,
5. Vaatimattomampi väylä, tarvitseeko väylän olla liian sujuva, tutkitaanko vaikutukset alueen ulkopuolelle Uomatiellä ja Louhelantiellä, eräänlainen Kehä II. Miten haittoja estetään Louhelantiellä? – Laajempi selvitys on Myrämäen kaavarunko, sen verkollinen selvitys ja koko

- kaupungin liikenne-ennuste vuodelle 2040. Huomioitu nopeusrajoitus Luhtitielle 40 km/h, koska muutkin kadut, joihin se liittyy ovat 40 km/h.
6. Vaatimattomampi kapeampi katu?
 7. Liikenneturvallisuus? Alueella liikkuu noin 1000 lasta. Millaisia nopeuksia? Iltaisin ja öisin nopeudet kasvaa. Tarvitaan hidasteita. Hiihtoladut.
 8. Viheralueiden yhdistäminen, jotta palvelee ihmisiä ja eläimiä?
 9. Otetaanko vanhat mielipiteet huomioon?
 10. Ojan siirto, miten lähelle tontteja?
 11. Ei saanut kellaria rakentaa. Pellaksentiellä on laattaperusteisia taloja, miten voidaan nyt ojaa kaivaa? Mitään täyttömaata ei saa tuoda alueelle! Talojen alla on kovaa savea, miten nyt käy? Laitetaanko Luhtitie kannelle?.
 12. Asukkaille geotekninen keskustelu.
 13. Kehä II ensin. Tavoitteena, että viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia, nyt viheralue rikotaan. Kulkevatko runkolinjat 300 ja 400 Helsinkiin? Miten pystytään takaamaan, että ei tule läpiajoliikennettä? – Luhtitie mahdollistaa joukkoliikennettä. Liikenne alle 10 000 ajon/vrk on Vantaalla tavanomainen katu.
 14. Luhtitie on suora yhteys Vihdintielle. – Kehitetään asukkaita palvelevia katuja, suunnitellaan muutakin kuin Luhtitie, koko katuverkkoa, kokonaisvaltaista suunnittelua.
 15. Luhtitielle liikennemerkit "Läpiajo kielletty, tontilleajo sallittu, ei koske busseja ja takseja
 16. Kun rata tuli, luvattiin hyvä liityntäliikenne. Jos tehtäisiin syvempi mutka Vapaalaan päin.
 17. Raappavuori on vapaalaisten virkistysaluetta. Entä Pellaksenpolun kohta.
 18. Liikennevalot?
 19. Kevyen liikenteen väylällä tulee vastaan autoja, poliisiautoja ja mopoja. Mopaille 20 km/h rajoitus.
 20. Tien rakentaminen? Tarvitsee syvästabiloinnin. Onko kallis hanke?
 21. Tie etelämmäksi. Jos saisi nätimmän klotoidikäyrän?
 22. Toivotaan, että tie siirrettäisiin sijansa etelään päin.
 23. Melu on nyt Vapaalassa ja muualla. Tie on suunniteltava niin, että ei tulisi läpiajoa Vihdintieltä Hämeenlinnanväylälle. Onko Louhelantiellä 60 km/h?
 24. Myyrmäen huolto on neuvotellut 7 vuotta asuntorakentamisesta tontille. Kaupunki ei ole luotettava.
 25. Viheralue pidettävä yhtenäisenä. Yksi silta ei pelasta. Loivat luiskat sillalle, että eläkeläisetkin voisivat sitä käyttää. Kadun korkeus on merkittävä melun kannalta. Maaston mukainen tasaus on hiljaisempi.
 26. Läpiajoliikenne tulee lisääntymään. Uomatiellä on kouluja ym. Louhelantielle tulee lisää liikennettä. Sillasta tulee pitkä. Palaisin yhteyteen Martinlaaksontien päähän. Pienempi väylä kyllä, mutta ei pääkatua.
 27. Pellaksenpolku 9:n tontin maanomistus ulottuu etelämmäksi, siellä on hedelmäpuita, voiko liittää tonttiin?

Kaavatilaisuus Kilterin koulun ruokalassa, 29.11.2017 klo 17.00 – 18.30. Läsä oli 29 osallista ja viisi kaupungin edustajaa. Vuorovaikutusasiantuntija Pia tasanko kertoi kaavaprosessista, aluearkkitehti Timo Kallaluoto esitteli diasarjan, joka oli esitetty myös Rajatorpan koululla 7.11. Heikki Kangas kertoi geotekniikasta.

Esitetyjä kysymyksiä:

Miten tärinä muuttuu etäisyyden funktiona?

Onko takeita, ettei tärinää tule? Missä tärinä ei enää tunnu? 50 v. kuluttua? Paljon maksaa/ km?

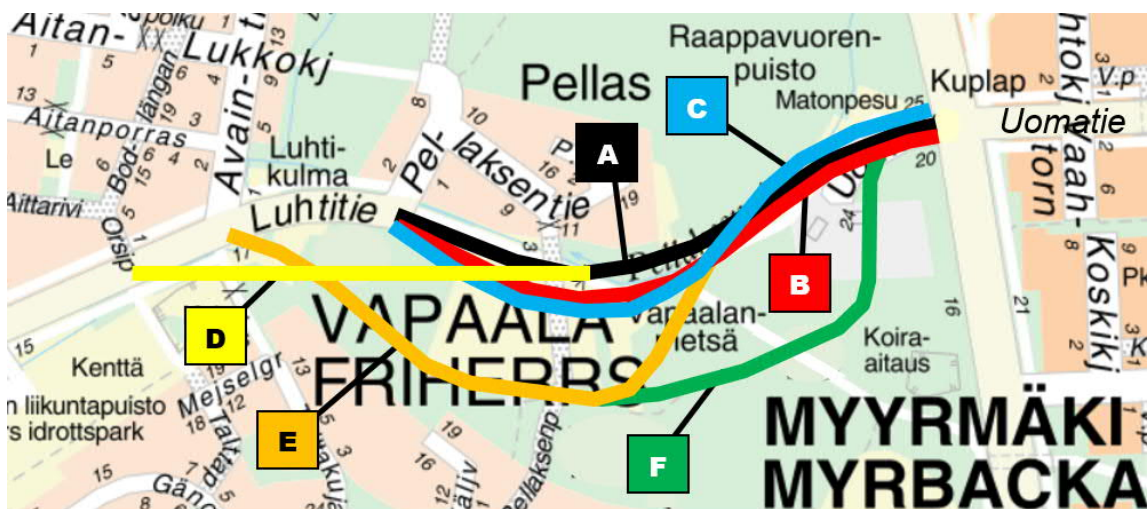
Kuivattaako patoallas maata?

Aleneeko pohjavesi?

Miten tien käytöstä johtuva tärinä? Rikkoontuuko.
Miten ojan siirto vaikuttaa?
Ojan varressa on vankkasaraa. Onnistuuko siirto?
Kysyttiin tien tarpeesta ja tulevista liikennemääristä.

Työpajassa esitettiin vielä seuraavaa:

- Luhtitie etelämmäksi ja huoltotontin kohdalla pohjoisemmaksi, jolloin tulee S-kaari.
- Tien sijainti etelämpänä on tärkeämpi asukkaille kuin palstaviljely.
- Kiertoliittymät tai liikennevalot Varistontien ja Avaintien risteysiin.
- Kiertoliittymä myös Raappavuorentien risteykseen.
- Lapsia kulkee kouluilta urheilukentälle (Varistontien ja Luhtimäen risteys)
- Iso keskisaareke Pellaksenpolun kohdalle.
- Pellaksen alueen melusuojaus.



Ehdotettuja tielinjauksia: A. Yleiskaavan mukainen linjaus. B. Eteläisempi linjaus. C. Isompi S-mutka. D. Tien oikaisu Orsipolulta alkaen. E. Palstaviljelyalueen kiertävä linjaus. F. Myös Myyrmäen huoltotontin kiertävä linjaus.

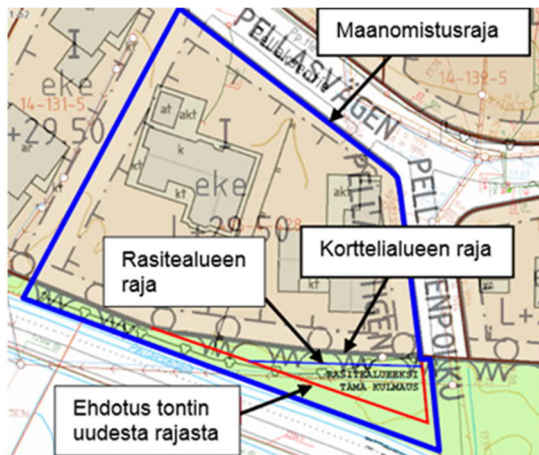
Kuulutukset: Vantaan Sanomissa 7.4.2018 annettiin kuulutuksista tiedoksi, että maankäytön ilmoitukset julkaistaan kaupungin internet-sivuilla.

Mielipiteitä saatiin 26 kappaletta, joissa esiintyivät edellä mainitut, kaavatilaisuuksissa esitetyt näkökulmat.

Erillinen (3.) osallistuminen Pellaksentie 9:n asemakaavamuutosta koskien 3.1.-24.1.2018

Asunto Oy Vantaan Pellaskulma (Pellaksentie 9) haki 27.12.2017 asemakaavamuutosta omistamansa maa-alueen liittämiseksi tonttiin. Perusteluna oli se, että alue oli piha- ja puutarhakäytössä. Kaavamuutoksella ei haettu rakennusoikeuden lisäystä.

Asiassa järjestettiin erillinen kuuleminen 3.1.2018, jolloin osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin osallisille, joita olivat naapurit ja HSY, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia. Tämä asemakaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäinen, joten ilmoittaminen internetissä oli riittävää (MRA 30 §). Mielipiteet pyydettiin kirjaamaan 24.1.2018 mennessä.



As Oy Vantaan Pellaskulman tonttiin liitettävä maa-alue/ Vantaan kaupunki 15.12.2017

Mielipiteitä tuli yksi: Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 24.1.2018: Asemakaavan muutosalueella sijaitsee yleinen jakeluvesijohto ja keräilyviemäri. Näitä varten tulee asemakaavassa esittää ns. johtokuja, jonka leveys on vähintään 6 m.

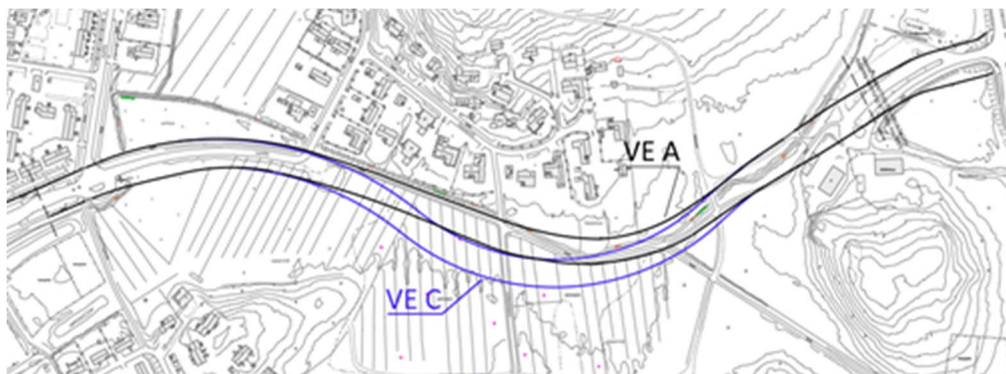
Neljäs osallistuminen 19.3.-18.4.2019

Kiinteistöt ja asuminen haki asuinrakentamisen sijoittamista Luhtitien pohjoispuolelle 18.3.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin 19.3.2019 ja lähetettiin maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Asemakaava on kaupunkisuunnittelun työohjelmassa 2019 ja se on mainittu Asukaslehden kaavoitusksauksessa maaliskuussa 2019.

Kaavatilaisuus pidettiin Kilterin koululla 27.3.2019.



Suunnittelualue punaisella rajauksella.



Asukastilaisuudessa esiteltiin Luhtitien yleissuunnitelmassa tutkittavia A- ja C-linjausvaihtoehtoa.

Asukastilaisuudessa esiteltiin myös Luhtitien yleissuunnitelmaa ja Luhtitien kadun alustavia suunnitelmia. Kaavatyöhön ja suunnitelmiin sai esittää mielipiteitä. Työpajassa esitettiin uusia kortteleita koskevia mielipiteitä:

Vanhosten ja uusien talojen väliin pensasaita.

Uusiin taloihin ei isoja ikkunoita pohjoiseen, sillä niistä näkyy vanhojen talojen sisään.

Pelläs on hyvää asuinalueita, eikä sitä tule pilata kaksikerroksisilla taloilla.

Luhtitieltä uusi katuliittymä Pellaksenpolun kohdalle.

Nykyisille rakennuksille on tärkeää ettei pohjavesi nouse eikä laske, koska jotkut talot on rakennettu reunavahvisteiselle laatalle, eikä taloja ole paalutettu.

Liikenteen eikä rakennusaikainen tärinä saa vaurioittaa nykyisiä rakennuksia.

Ei sosiaalista asuintuotantoa Pellaksentien kohdalle. Pilaa alueen.

Mielipiteitä saatiin 31 kappaletta ja ne käsittelivät edelle mainittuja asioita: Asukkaat ovat huolissaan kadun tuottamasta läpiajoliikenteestä, liikenneturvallisuudesta, ajonopeuksista, melusta sekä tärinän ja pohjaveden tason mahdollisen muutoksen vaikutuksista Pellaksen nykyisten rakennusten perustuksiin. Mielipiteissä otettiin kantaa linjausvaihtoehtoihin, ja niissä nähtiin aiemmin kritisoitu A-linjausvaihtoehto C-vaihtoehtoa parempana. Sitä perusteltiin mm. pienemmällä kadunrakennuskustannuksilla ja sillä, että kaksikerroksinen rakentaminen ei sovi alueelle.

Vastine mielipiteisiin:

Luhtitien tarve on selvitetty yleiskaavan laatimisen yhteydessä. Yleiskaavasta on päätetty kaupunginvaltuustossa ja Luhtitietä koskeva valitus on hylätty hallinto-oikeudessa. Luhtitie on HSL:n runkolinjaverkon edellytys Länsi-Vantaalla ja alentaa merkittävästi joukkoliikenteen kustannuksia.

Asemakaava on laadittu yleiskaavan pohjalta ja siinä on arvioitu tarkemmin katualueen leveys, sijainti, liittyminen ympäristöön yms.. Kaava sallii läpiajon ja se rakennetaan yleistä liikennettä varten. Yksityiskohtaiset katujärjestelyt ratkaistaan katusuunnitelmassa ja rakentamisen aikaiset toimenpiteet määritellään kadun rakentamissuunnitelmassa.

Kaavatyössä on tutkittu asukkaiden esittämät vaihtoehdot, joista kahdesta (A- ja C- linjaus) on tehty tarkemmat, yleissuunnitelma tasoiset suunnitelmat ja arvioitu kustannuksia. Molemmat linjaukset ovat yleiskaavan mukaisia. Kaavoituksesta johtuen eri kiinteistöjen arvot voivat nousta tai laskea eikä näitä arvonmuutoksia korvata maanomistajille eikä asukkaille.

Konsultti (Ramboll, 24.5.2019) on laatinut Luhtitien yleissuunnitelman välille Vihdintie – Raappavuorentie. Siinä on tarkasteltu Luhtitien olemassa olevaa osuutta ja uutta osuutta. Olemassa olevaa osuutta on suunniteltu nykyistä katumaisemmaksi ja turvallisemmaksi monilla tavoin. Ajoin keskelelle on esitetty kivetty keskikaista, mikä tiivistää katutilaa ja hillitsee ajonopeuksia. Suojateiden kohdalle on suunniteltu nykyistä leveämmät keskisaarekkeet, jotka tekevät jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden odottamisesta turvallisempaa. Varistontien liittymään on esitetty sijoitettavaksi liikennevalot. Ne turvaavat kadun ylityksiä Variston koulun läheisyydessä ja hillitsevät ajonopeuksia. Samalla ne katkovat liikennevirtaa, mikä helpottaa jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden kadun ylityksiä. Lisäksi Avaintien liittymään on esitetty jalankulkuvaloja, jotka osaltaan parantavat liikenneturvallisuutta. Linja-autopysäkkejä on suunnitelmissa pidennetty, jotta nykymitoituksen mukaiset bussit mahtuvat pysäkillä. Näin myös mahdollistetaan linja-autoliikenteen merkittävä kehittäminen Luhtitiellä. Kadun kuivatuksessa hyödynnetään kadun viheralueita. Olemassa olevat puut pyritään säilyttämään ja huonokuntoisia puita pyritään uusimaan. Idempänä Luhtitien yli rakennetaan ulkoilureitin yhteyteen kevyen liikenteen silta.

Luhtitien uuden osuuden poikkileikkaus on olemassa olevaa tiiviimpi, koska se on tehty nykymitoituksen mukaisesti. Uudelle osuudelle on esitetty yksi pysäkki pari. Sinne on suunniteltu myös uusia keskisaarekkeellisia suojatietä. Lisäksi Pellaksenreunan itäpuolelle on suunniteltu hiihtosilta, joka toimii yhteytenä Raappavuorenpuiston ja Vapaalanmetsän ulkoilualueiden välillä.

Luhtitie mahdollistaa paremman joukkoliikenteen palvelutason. HSL:n linjastosuunnitelmassa kadulle on esitetty runkolinja sekä lisäksi myös muita bussilinjoja. Alustavasti Luhtitien jatkeen kautta ajavat linjastoluonnoksen mukaisessa linjastossa runkolinja 300 (n. 8 lähtöä / ruuhkatunti / suunta), linja 583 (3 lähtöä / ruuhkatunti / suunta) sekä linja 584 (3 lähtöä / ruuhkatunti / suunta). Suunnitellut linjat mahdollistavat mm. sujuvat vaihtoyhteydet Luhtitieltä Kehäradan varteen.

Luhtitietä käytäisi vuorokaudessa 8 000 ajoneuvoa kadun länsiosassa ja 4 000 ajoneuvoa itäosassa, ja se vähentää liikennettä Rajatorpantieltä, Martinkyläntieltä ja Vapaalasta. liikennelaskennoissa on huomioitu Kehä II:n jatkeesta luopuminen ja Vihdintien bulevardit yms. Luhtitien sijainti on osoitettu yleiskaavassa, mutta katu kaavoitetaan Pellaksenojan kohdalla etelämmäksi. Katu ei kulje nykyisten tonttien kautta.

Kaupunki tulee tekemään Louhelantiestä ja Uomatiestä yleissuunnitelmat, joissa kaduille suunnitellaan toimenpiteitä, jotka rauhoittavat niiden liikennettä. Raappavuorentie ja Vaskivuorentie ovat katuluokituksen mukaan pääkatuja. Liikenne pyritään ohjaamaan niitä pitkin Hämeenlinnan väylälle.

Pellaksenpolku on nykyään kevyenliikenteen väylä. Se tullaan rakentamaan ajoneuvoliikenteen kestäväksi kaduksi. Pientaloalueelle tuleva liikenteen lisäys on niin pientä, vain 39 ajoneuvoa vuorokaudessa kortteliin 14132, ettei se aiheuta meluntorjuntatarvetta eikä omaa liittymää.

Luhtitien varteen suunniteltujen asuinpientalojen työnaikainen liikenne tullaan järjestämään mahdollisuuksien mukaan Luhtitieltä työnaikaisen liittymän kautta, ei Pellaksentien kautta. Mikäli katuliittymä toteutettaisiin Luhtitielle Pellaksenpolun kohdalle, se tulisi Luhtitien sisäkaarteeseen, jossa näkemät eivät ole riittävät. Lisäksi liittymä sijoittuisi liian lähelle bussipysäkkejä. Läpiajoliikenne Pellaksen alueelle lisääntyisi, sillä liittymä mahdollistaisi ajon Pellaksen nykyiselle alueelle.

Luhtitien rakentamisen jälkeen kadulla liikkuu paljon kevyttä liikennettä ja siinä tulee kulkemaan myös useita bussilinjoja. Kokemusten mukaan kiertoliittymät ovat jalankulkijoille ja pyöräilijöille turvattomampi vaihtoehto kuin liikennevalot. Ne ovat myös joukkoliikenteen reiteillä kiertoliittymää suositeltavampi ratkaisu. Kiertoliittymät soveltuvat liittymiin, joissa eri tulosuuntien liikennemäärät ovat melko tasaisia. Jos päätien liikennemäärä on merkittävästi sivutien liikennemäärää suurempi, on sivusuunnasta vaikea liittyä varsinkin ruuhka-aikaan. Muun muuassa yllä mainituista systä Varistontien ja Avaintien liittymiin ei ole suunniteltu kiertoliittymää.

Asemakaavan yhteydessä on tehty meluselvitys ja tarvittaessa nykyiset rakennukset ja pihat suojataan meluaidoin. Meluaste ei ole tarpeen alle 55 dB melutason saavuttamiseksi.

Suomessa lentokone melua kuvataan EU:n meludirektiivin mukaisesti päivä-ilta-yömelutasoksi kutsutulla tunnuksella Lden, joka kuvaa vuositason meluenergian vuorokauden ajalla painotettua keskiarvoa. Ilta-ajan (klo 19-22) lentomelutapahtumiin on lisätty + 5 db ja yöajan (klo 22-07) tapahtumiin + 10 dB. Painotusta käytetään, jotta melun häiritseväksi kokevien erot eri vuorokauden aikoina voidaan ottaa huomioon. Tieliikennemelun kuvaus ei sisällä painotusta.

Vantaalle kaavoitettaessa tulee melutilanne arvioida Vantaan rakennusjärjestyksen taulukon "Rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyysvaatimukset" vaatimusten perusteella. Ko. taulukossa on vaatimukset määritelty maa- ja lentomelun osalta ainoastaan erikseen, ei näiden summamelulle. Määritykset on tehty eri melusuureilla: Lentomelun osalta käytetään päivä- ja yöajan keskiäänitasoja (LAeq), maaliikenteen osalta koko vuorokautta kuvaavaa melusuuretta Lden. Näitä suureita ei voi laskea yhteen summameluksi. Rakennusjärjestyksen taulukko perustuu Ympäristöministeriön 2003 julkaisemaan ohjeeseen "Rakennuksen julkisivun ääneneristävyuden mitoittaminen", jossa ei myöskään ole määritetty eristävyysvaatimuksia tie- ja lentoliikennemelun summamelulle, vaan kaikki eristävyysvaatimukset on asetettu näille erikseen. Syynä on se, että ko. melut poikkeavat selvästi toisistaan: Tieliikennemelu on pääosin jatkuvaa, kun taas lentoliikennemelua esiintyy yleensä vain ajoittain ja keskimääräistä selvästi korkeampina tasoina. Näiden toisistaan poikkeavien melutyypin, kuten tie-/raideliikennemelu ja tie-/lentoliikennemelu, tulee EU:n ja

Ympäristöministeriön kannan mukaan yleensäkin käsitellä erikseen, eikä niitä tule yhdistää summameluksi. Tämä ilmenee mm. EU:n ympäristömeludirektiivin (2002/49/EY) ja tämän toimeenpanemiseksi tehdyn ympäristönsuojelulain muutoksen (459/2004) nojalla laadittavien meluselvitysten soveltamisohjeissa.¹

Uuden kadun liikenteestä voi välittyä maaperään tärinää. Tärinän vaikutusalue on arvioitu tärinälähteestä liikenteen nopeuden ollessa 40 km/h. VTT:n suosittama tärinän heilahdusnopeuden raja-arvon $v=0,3$ mm/s (suositus uusien väylien suunnittelussa) arvioidaan alittuvan alle 10 m etäisyydellä tärinälähteestä, sekä raja-arvon $v=0,15$ mm/s (suhteellisen hyvät olosuhteet, ihmiset voivat havaita värähtelyt, mutta ne eivät ole häiritseviä) noin 10-20 m etäisyydellä tärinälähteestä (Raportti WSP Finland Oy, 18.6.2018).

Tärinälaskennan perusteella ei ensisijaisesti esitetä käytettäväksi hidastinkoroketta, vaikka näin voimistettaisiin ylinopeuksien rajoittamista. Tärinän vaimennusratkaisuja ei ole tutkittu.

Pilarointi muuttaa saven kitkamaan mukaiseksi eikä vaikuta pohjaveteen. Vain putkikaivannot voivat mennä pohjaveden alle, joka sekun voidaan hoitaa niin, että pohjavesi ei alene. Pellaksenojan siirron yhteydessä varmistetaan pohjaveden korkeuden säilyminen nykyisellään.

Kaavaratkaisussa esitetystä Pellaksenojan siirrosta laaditaan yleissuunnitelma, jossa huomioidaan tarvittavat tulvimistilat, eroosiosuojaukset ja mahdolliset uoman stabiliteettiongelmat. Lisäksi suunnitelmassa huomioidaan puron luontoarvot siirrettävällä matkalla (mm. vankkasara). Siirrettävä uoma toteutetaan luonnonmukaisena mutkittelevana uomana.

Pellaksenojan siirto aiheuttaa muutoksia osalle Pellaksentien ja Pellaksenojan kiinteistöistä. Nykytilanteessa suurin osa tonteista johtaa kuivatusvedet Pellaksentien tai Pellaksenpolun hulevesiviemäriin, jotka purkavat Pellaksenojaan. Osa kiinteistöistä johtaa kuivatusvetensä ilman viemäröintiä suoraan Pellaksenojaan. Vaihtoehdossa C Pellaksenojan uusi linjaus sijaitsee noin 50 – 70 metriä nykyistä etelämpänä, joten tonttien kuivatusvesien johtaminen uuden Luhtitien ali uuteen Pellaksenojaan huomioidaan suunnittelussa. Tonttien eteläpuolelle siirrettävän uoman tilalle (Avain- ja Pellaksentien välille) on suunniteltu hulevesiviemäri, joka kokoaa tonttien kuivatusvedet ja johtaa ne Pellaksentien hulevesiviemäriin, jota jatketaan uuteen Pellaksenojaan. Raappavuorten oja säilyy nykyisellä paikallaan.

Alueen virkistysarvot on tunnistettu ja niitä kehitetään jatkossakin. Koirapuistoa ei olla siirtämässä. Kaava-alueelle sijoittuva palstaviljelyalue supistuu, mutta sen viereen siirretään Uomatien matonpesupaikka, joka mahdollistaa paremmat palvelut matonpesijöille kuin viljelijöillekin. Palstaviljelyalue ja uusi matonpesupaikka kuten muutkin viheralueella tapahtuvat muutokset tutkimaan jatkosuunnittelun yhteydessä. EU-säännöksistä ei ole löytynyt asiakirjaa, joka rajoittaisi viljelytien läheisyydessä Suomessa. Luhtitien varteen rakennetaan kevyen liikenteen raitit ja tien yli rakennetaan ulkoilureitin yhteyteen idemmäksi kevyen liikenteen silta, joka osoitetaan kaavamuu-toksessa nro 002049 ja 002156. Virkistys- ja latuyhteydet säilyvät alueella.

Luontoarvot, kuten liito-oravat nousivat esille erityisesti, kun kaava-alue jatkuin Raappavuorentien varteen. Liito-oravista on tehty erillinen selvitys. Neuvottelussa Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa 26.10.2011 todettiin, että kaavoitusta voidaan jatkaa Vantaan ympäristökeskuksen tekemän liito-orava-alueen aluerajauksen mukaisesti.

Kelokuusenmäen kaavoissa nrot 002156 ja 002418, sekä 002329 liito-oravien elinolojen säilymisestä on neuvoteltu ELYn kanssa 17.9.2018, missä todettiin säilytettävät kolopuut sekä korttelialueiden rajaukset. Yleiskaavatyön yhteydessä on tutkittu myös vihersiltavaihtoehto, mutta mm. luonnonarvojen takia siltavaihtoehtoa päädyttiin pitämään parempana. Selvityksen perusteella

¹ Ramboll Oy 1.12.2008 Keimolanmäen asemakaavan nro 220200 valitukseen Helsingin hallinto-oikeudelle. Ympäristölautakunnan rakennuslupajaksen 30.10.2007 hyväksymä taulukko sisältyy Vantaan rakennusjärjestykseen, Kv 15.11.2010.

vihersiltaa ei merkitty yleiskaavaan (Yleiskaavatoimikunta 1.2.2006). Vankkasaraa ei ole rauhoitettu luonnonsuojeluasetuksessa. Luhtitien sijoittuminen tasaiselle alueelle, joka ei mahdollista mahdollista pieneläinten alikulkua.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu joka kotiin Vantaan Sanomissa ja vuosittain ilmestyvässä kaavoituskatsauksessa ja kaavatyötä on voinut seurata kaavatyön internetsivuilta.

Korjaus mielipiteen vastineeseen: Pientaloalueelle tuleva liikenteen lisäys on niin pientä, noin 105-120 ajoneuvoa vuorokaudessa kortteliin 14132, ettei se aiheuta meluntorjuntatarvetta eikä omaa liittymää.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 11.9.-10.10.2019. Tänä aikana jätettiin neljä (4) muistutusta.

Kaupunginhallitus päätti 26.8.2019 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin viisi ja saatiin neljä kappaletta. Lausunnon antoivat Uudenmaan ELY-keskus, Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY), Helsingin seudun liikenne (HSL) sekä Vantaan Energia ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy yhdessä.

Lausunnot ja muistutukset ja niiden huomioiminen

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 Uudenmaan ELY-keskus	Kaavamääräysten VL ja luo sisältö on epämääräinen. Luhtitie on kannatettava. Kaavamääräyksiä tulee täydentää melun osalta.	Lähivirkistysalueelle (VL) on lisätty liito-oravaa koskeva kaavamääräys, merkintöjä on tarkistettu mm. hau, vvp ja mat osalta.
NRO 2 Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy	Sähköverkko: Alueelle jää 20 kV keskijännitekaapeli, joka tulee siirtää. Kaukolämpö: ei huomautettavaa.	-
NRO 3 Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL	HSL pitää Luhtitien puuttuvan osuuden rakentamista erittäin tärkeänä. Sitä käyttäisi runkolinja 300 ja liityntäliikenne Myyrmäkeen. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida joukkoliikenteen tarpeet.	Matonpesupaikalle ja viljelypalsta-alueelle on lisätty yhteinen ohjeellinen ajoyhteys Luhtitieltä Luhtitien yleisuunnitelman mukaisesti.
NRO 4 Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY	Lausunnossa on kuvattu jakelu-, ja hulevesiverkoston sekä viemäriverkoston muutokset kustannuksineen.	-

Muistuttaja	Muistutus	Tarkistukset
NRO 1 NAAPURI A (2 hlöä)	Parkkialueet aidattava asuintonteille päin, jos korkeampia istutuksia ei voi tehdä.	Lisätään AP-korttelialueelle aitamääräys, joka koskee AO-korttelialueen vastaista tontin rajaa.
NRO 2 NAAPURI B (2 hlöä)	Tonttiliittymät Pellaksentielle puuttuvat. Parkkialue aidattava tonttia vastaan. Pellaksenpolulla lisääntyy liikenne ja sen haitat. Uusien tonttien maanpinnan tasoa ei saa nostaa. Kaava pitää hylätä.	Lisätään Pellaksentielle tonttiliittymät. Lisätään AP-korttelialueelle aitamääräys, joka koskee AO-korttelialueen vastaista tontin rajaa.
NRO 3 Asunto Oy Vantaan Kvartsi, Louhelantie 8	Luhtitie joukkoliikennekaduksi. Liikennemäärät kasvavat Uomatiellä ja Louhelantiellä ja kaduilla tarvitaan liikennettä hidastavia toimenpiteitä.	-
NRO 4 Varistolainen Avain-tieltä	Luhtitie lisää läpiajoliikennettä, liikenteen haittoja ja pirstoo viheralueita. Korttelin 14130 tonttiliittymä puuttuu. Näkösuojat pysäköintialueiden ympärille. Uudet rakennukset varjostavat.	Lisätään Pellaksentielle tonttiliittymät. Lisätään AP-korttelialueelle aitamääräys, joka koskee AO-korttelialueen vastaista tontin rajaa.

Lausunnot ja muistutukset ovat kokonaisuudessaan luettavissa erillisistä liitteistä.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin

Muistutusten ja lausuntojen johdosta on tehty seuraavat tarkistukset kaavakarttaan ja -määräyksiin: matonpesupaikalle ja viljelypalsta-alueelle on lisätty yhteinen ohjeellinen ajoyhteys Luhtitieltä Luhtitien yleissuunnitelman mukaisesti, kortteille 14130-14131 on lisätty tonttiliittymät Pellaksentielle, lähivirkistysalueelle (VL) on lisätty liito-oravaa koskeva kaavamääräys, AP-korttelialueelle on lisätty kaavamääräys, joka koskee AO-korttelialueen vastaisen tontin rajan aitausta. Kaavakartan merkintöjä ja nimistöä sekä asemakaavan selostusta on tarkistettu.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillesano ei ole tarpeen.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssivisaasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäristöstä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Ratkaisuihin ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

MAL-tavoitteet:

Yhdyskuntarakenteen eheytyminen ja joukkoliikenteen edistäminen sekä maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittaminen tiivistämällä ja täydentämällä olevaa keskustaa raideliikenteen aseman välittömässä läheisyydessä

Maa- ja asuntopoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja tontinluovutusta (Kv 18.6.2018)

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkreettiset valtuustokauden 2018 – 2021 strategiaa. Jokaisessa asemakaavassa tuodaan esiin ne tavoitteet, joihin asemakaavalla voidaan vastata matkalla kohti jätteenöntä ja hiilineutraalia Vantaata ja joita mitataan resurssiviisauden seurannassa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:

- Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
- Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
- Vihertehokkuustyökälulla turvataan eri maankäyttömuodoille vaadittava vihertehokkuustaso.
- Varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonmukaisia ratkaisuja.
- Luonnon monimuotoisuus säilytetään ja sitä kartutetaan myös rakennetuilla alueilla.
- Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.
- Huolehdimme pihojen kauneudesta, monimuotoisuudesta ja vesitaloudesta.

3.3.2 Muut tavoitteet

Kaavatyölle on asetettu seuraavia tavoitteita:

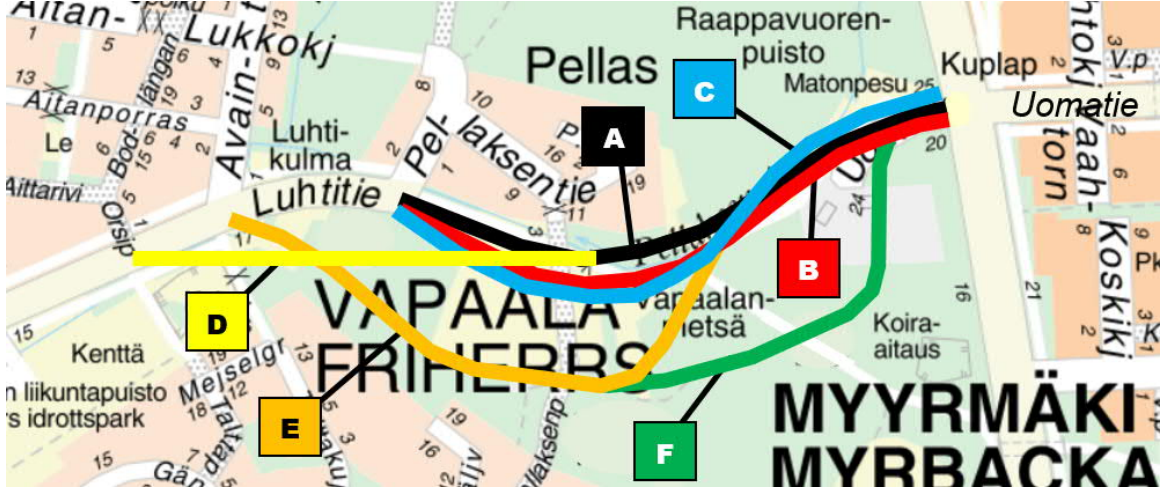
- Luhtitien jatkuminen Myyrmäkeen
- Pellaksenojan varren Vankkasarojen siirtäminen
- luontoarvojen säilyminen
- virkistysreittien- ja alueiden säilyminen ja niiden monipuolisuus
- kaupunkirakenteen tiivistäminen joukkoliikenteen runkoväylän varrella
- kaavataloudellisten näkökulmien huomioiminen

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavatyön alussa Luhtitien katulinjauksen lähtökohtana oli linjausvaihtoehto A, joka liittyi mahdollisimman suoraan Raappavuorentiehen. Linjaus sijoittui kaikkein lähimmäksi Pellaksen nykyisiä pientalotontteja kuitenkin niin, että kadun ja tonttien väliin jäi suojaviheraluetta ja

Pellaksenojan nykyinen linjaus. Idässä linjaus sijoittui Pellaksenojan uoman päälle, ja uoman siirrosta tehtiin siirtosuunnitelma.

Toisen osallistumisen yhteydessä asukkaat ehdottivat tutkittavaksi seuraavia tielinjauksia: A. Alkuperäinen linjaus. B. Eteläisempi linjaus. C. Isompi S-mutka. D. Tien oikaisu Orsipolulta alkaen. E. Palstaviljelyalueen kiertävä linjaus. F. Myös Myyrmäen huoltotontin kiertävä linjaus.



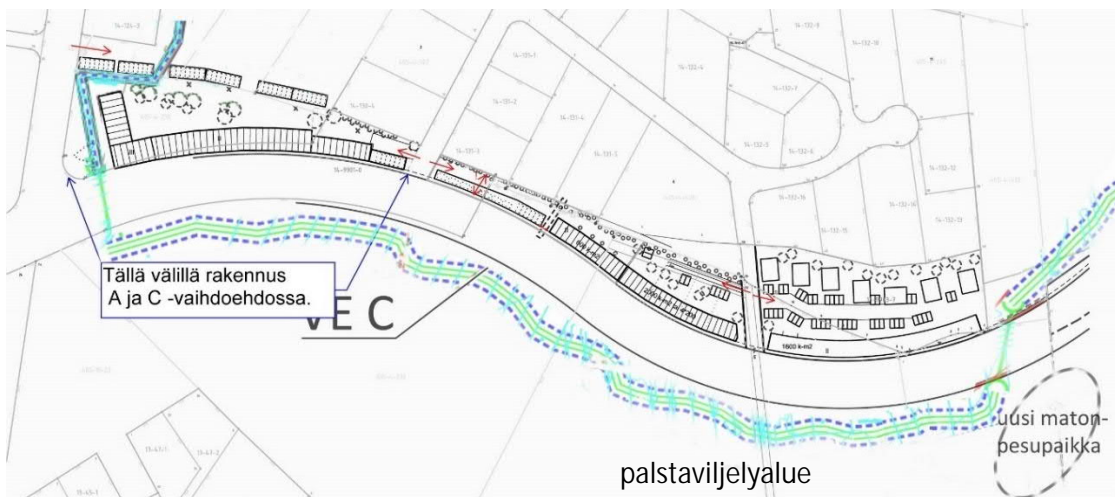
Asukkaiden ehdottamia tielinjauksia.

Linjausvaihtoehtoja arvioitiin eri näkökulmista ja todettiin seuraavaa:

A-, B- ja C-linjausvaihtoehdot ovat yleiskaavan mukaisia, maankäytöllisesti ja taloudellisesti realistisia sekä ne pirstovat vähiten maakunta- ja yleiskaavassa esitettyä seudullista viheryhteyttä. Lisäksi todettiin, että B- ja C-linjaus ovat käytännössä samat, sillä kadun suunnittelulähtökohtiin ja linjaukseen vaikuttavat merkittävästi runkolinjaston asettamat vaatimukset.

D-, E- ja F-linjausvaihtoehdot todettiin taloudellisesti, maankäytöllisesti sekä kaavallisesti epärealistisiksi. Taloudellisesti ei ole perusteltua tehdä kahta katulinjausta vierekkäin (Luhtitien jatke erkanisi ennen kadun päätettä) eikä kasvattaa esitetystä määrin uuden ja pohjarakenteiltaan kalliin katuyhteyden pituutta, mikä myös kasvattaisi joukkoliikenteen liikennöintikuluja. Linjaukset E ja F myös pirstoisivat seudullisen viheryhteyden sekä liito-oravien ydinalueen, eivätkä olisi yleiskaavan mukaisia.

Edellä mainituin perustein 2.11.2019 päätettiin teettää yleissuunnitelmat meluselvityksineen linjausvaihtoehdoista A ja C (kuva kohdassa 3.2.2., 4. osallistuminen).



C-linjausvaihtoehdossa on tutkittu asuinrakentamista Luhtitien ja Pellaksen asuinalueen väliin. Pellaksenojan siirtoa tutkitaan tässä vaihtoehdossa lähivirkistysalueelle. Luonnosvaiheen kuva 19.3.2019.

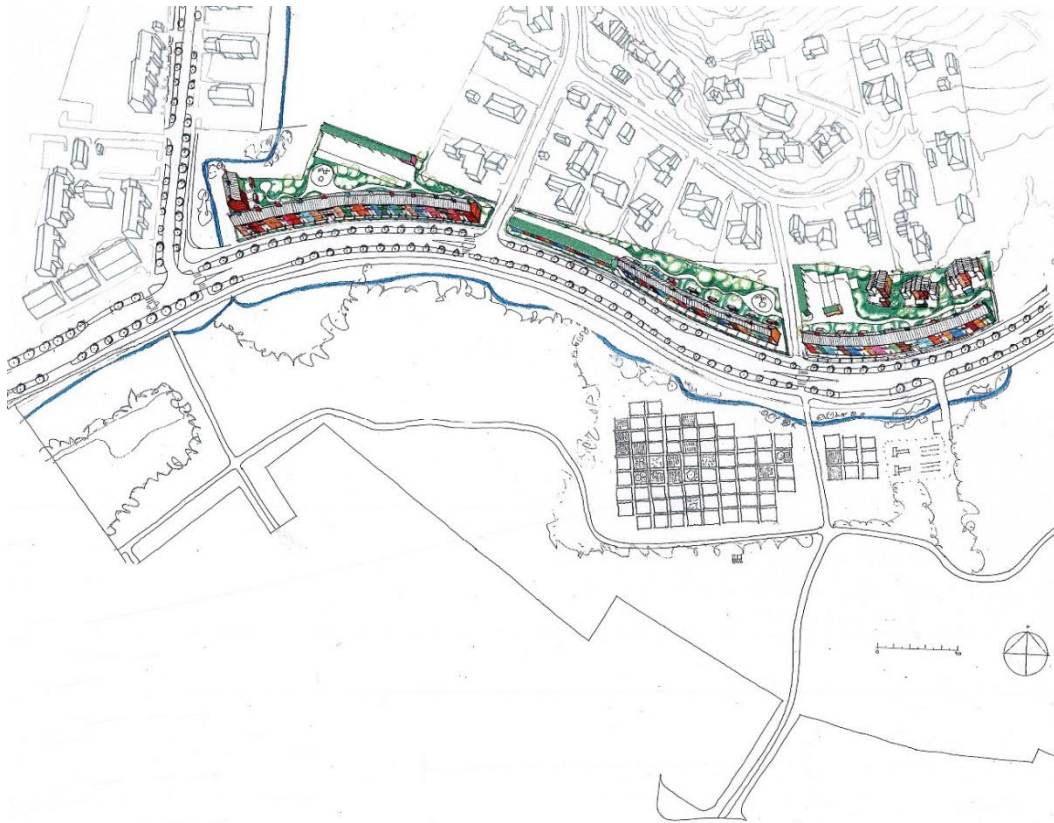
3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

C-linjaus valittiin kaavan lähtökohdaksi 25.6.2019, ja sitä perustelivat seuraavat seikat:

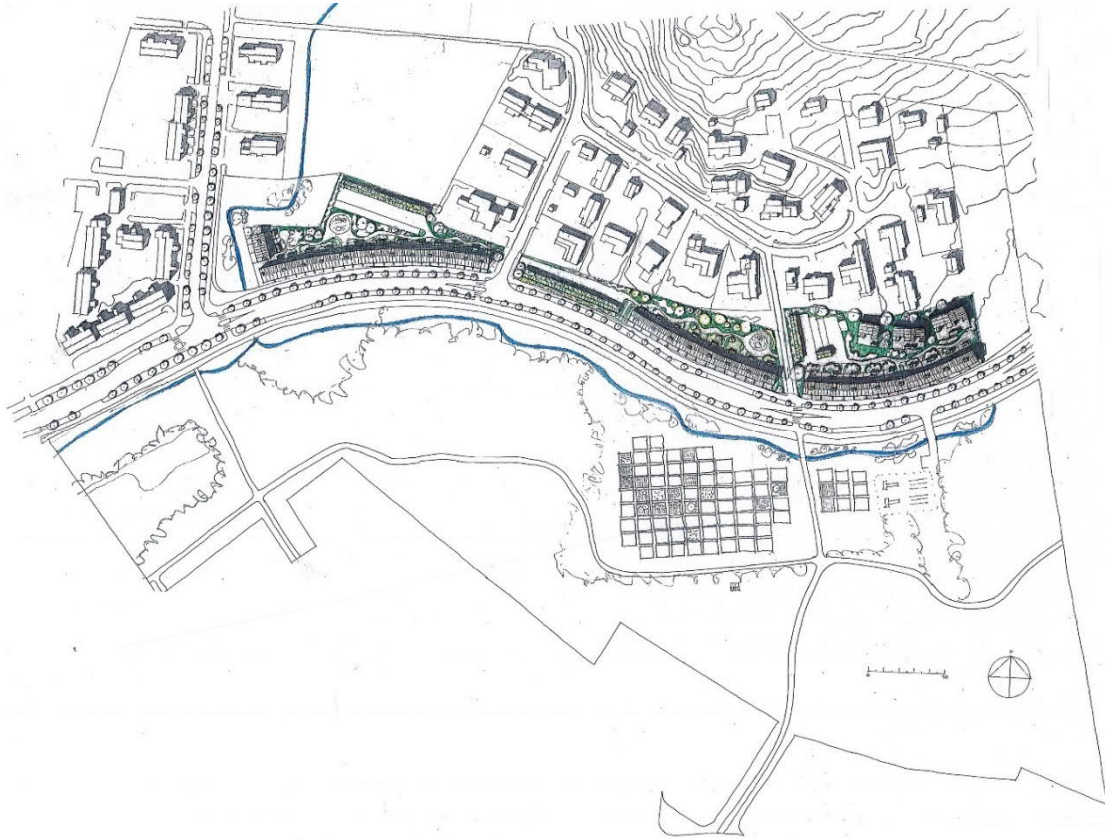
- kadunrakentamis- ja vesihuoltokustannukset eivät ole merkittävästi A-linjausta kalliimmat
- mahdollistaa uutta asuinrakentamista 7000 k-m² joukkoliikenteen runkolinjan varrelle, pääosin kaupungin maalle.
- luo jäsenellymmän ja tunnistettavan kaupunkikuvan Luhtitien jatkeen varrelle
- Pellaksenojan siirto virkistysalueelle liittyy sen paremmin seudulliseen viher- ja virkistysalueeseen ja mahdollistaa leveämmän purovyöhykkeen kuin A-linjauksessa.

Taloudellisesti uusien korttelien rakennusoikeudesta saatavat tulot ovat merkittävästi suuremmat kuin A- ja C-linjausvaihtoehtojen kustannusero, jossa on huomioitu kadun rakentaminen, kunnallistekniikan siirrot, Pellaksenojan siirto ja liikennemelun torjunta.

Lisäksi uudet korttelit nähtiin merkittävänä kaupunkikuvallisena elementtinä, jossa townhouse-tyyppinen, kaarevat kaksikerroksiset asuinrakennukset ja yksikerroksinen autokatos rajaavat katutilasta kaupunkimaisen ja tunnistettavan. Erillispientalojen alueelle sijoittuva Pellaksentie 9:n kaavallinen ratkaisu on samanlainen A- ja C-linjausvaihtoehdoissa.



Aksonometria kortteleista 14130-14132, havainnollistus asemakaava-arkkitehti Anders Hedman.



Asemapiirros kortteleista 14130-14132, havainnollistus asemakaava-arkkitehti Anders Hedman.

4. ASEMKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

4.1.1 Mitoitus

Asuinpienalojen korttelialue, AP 1,78 hehtaarin alue. Asuinrakennusoikeus on 7 000 k-m². Tehokkuusluku $e=0,39$.

Autopaikat: 1,3 ap /asunto. Vieraspysäköintiä, lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille vähintään 2 ap.

Pyöräpaikat: 1/ asuinhuone.

Erillispientalojen korttelialue, AO, 0,34 hehtaarin alue. Asuinrakennusoikeus 610 k-m². Tehokkuusluku $e=0,18$.

Autopaikat: 2 ap/asunto

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet kaarevat rakennukset rajaavat Luhtitien katualuetta muodostaen kaksikerroksisen reunakorttelin kadun ja yksikerroksisten erillispientalojen väliin. Rakennusten arkkitehtuurista ja rakentamisesta on annettu katutilan rajausta, laatua, julkisivumateriaaleja, kivijalkaa ja kestävää kehitystä koskevia määräyksiä. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon. Viher- rakentamisesta, -tehokkuudesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset.



Havainnekuva Luhtitietä rajaavista rakennuksista, asemakaava-arkkitehti Anders Hedman.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

AP, asuinpientalojen korttelialueet

Luhtitien pohjoisreunan uudet asuinkorttelit muodostavat yhtenäisen, kaarevan ja värikkään Luhtitien katutilan, joka etelässä rajautuu lähivirkistysalueeseen, jonka etualalla on Pellaksenojan puurovyöhykke, palstaviljelyalue, koirapuisto ja matonpesupaikka, ja joita kehystävät Vapaalanmetsän metsiköt. Uudet korttelit muokkaavat Luhtitien jatkeen miljöötä kaupunkimaisemmaksi. Townhouse-tyyppisiin rakennuksiin sijoittuu pääsääntöisesti kaksikerroksisia asuntoja, joilla on omat leikattavin pensasaidoin rajatut etupihat sekä sisäänkäynnit talon molemmilta puolilta. Julkisivut ovat värikkäitä ja laadukkaita materiaalien ollessa punatiiltä ja rappausta ja raikkaan murretut julkisivuvärit vaihtelevat asunnoittain korostaen pienimittakaavaisuutta ja vertikaalista rytmiä. Korttelin arkkitehtonisena ja kaupunkikuvallisena lähtökohtana on ollut Kartanokosken asuinpientalot ja katutilat.



Kuvat kartanokoskelta, Anne Olkkola, 2019.

Kaupunkikuvallisesti tärkeitä rakennusten päätyjä tulee korostaa ja rakennusten on noudatettava Luhtitiehen rajautuvaa rakennusalan rajaa. Harjakattojen eteläpuoleisille lappeille tulee sijoittaa aurinkopaneeleita.

Uusi asuinrakennusoikeus on 7 000 k-m², joka tuottaa noin 108 autopaikkaa, riippuen asuntojen koosta. Vähintään 1 autopaikka/ asunto tulee sijoittaa autokatokseen tai autotalliin. Kortteleihin 14130-1 ajo tapahtuu Pellaksentieltä ja kortteliin 14132 Pellaksenpolulta. Korttelin yhteinen piha tulee rakentaa korkeatasoisesti ja käyttää monimuotoista kasvillisuutta. Vihertehokkuus tulee olla 0,9. Pihalle saa rakentaa talusrakennuksia.



Havainnekuva korttelipihaista, asemakaava-arkkitehti Anders Hedman.

AO, erillispientalojen korttelialue

Pellaksentie 9:n asemakaavamuuoksessa tontin rakennusoikeus pysyy samana kuten kaavamääräykset. Alin lattiakorkeus on tarkistettu vastaamaan nykyistä korkojärjestelmää (N2000) ja se on +29,8. Tontin koko on suurentunut ja siihen on liitetty As Oy Vantaan Pellaskulman omistama kiinteistön osa, joka sijoittui aiemmin lähivirkistysalueelle.

4.3.2 Muut alueet

VL Lähivirkistysalue

Osa Vapaalanmetsän lähivirkistysalueesta, Pellaksenojasta ja kevyen liikenteen reitistä jää Luhtitien linjauksen alle. Kaavassa esitetään Pellaksenojan siirtoa lähivirkistysalueelle Luhtitien eteläpuolelle. Palstaviljelyalue säilyy pinta-alaltaan pienempänä ja sen itäreunaan tehdään uusi matonpesupaikka, joka korvaa nykyisen Uomatien päätteen vieressä olevan pesupaikan. Koirapuisto säilyy nykyisessä sijainnissaan.

Pellaksenojan siirrosta tehdään erillinen suunnitelma, jossa huomioidaan aikaisemmin tehdyn siirtosuunnitelman periaatteita mm. alueella esiintyvän, silmälläpidettäväksi luokitellun, vankkasaran (*Carex riparia*) osalta. Nykyiset Luhtien jatkeen alle jäävät esiintymät siirretään uuteen uomaosuuteen.

Luhtitien pohjoispuolella oleva lähivirkistysalue merkitään luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi. Alue on osaksi liito-oravien elinympäristöä ja se liittyy Raappavuorenpuiston asemakaavamuuoksen 002049 lähivirkistysalueen luo-alueeseen.

Lähivirkistysalueelle merkitään maanalaisille johdoille varattuja alueita, jolle ei saa istuttaa syväjuurisia puita tai pensaita, sijoittaa rakennuksia, rakennelmia tai maanläjitystä, mikä vaurioittaisi tai estäisi putken huollon.

EV Suojaviheralue

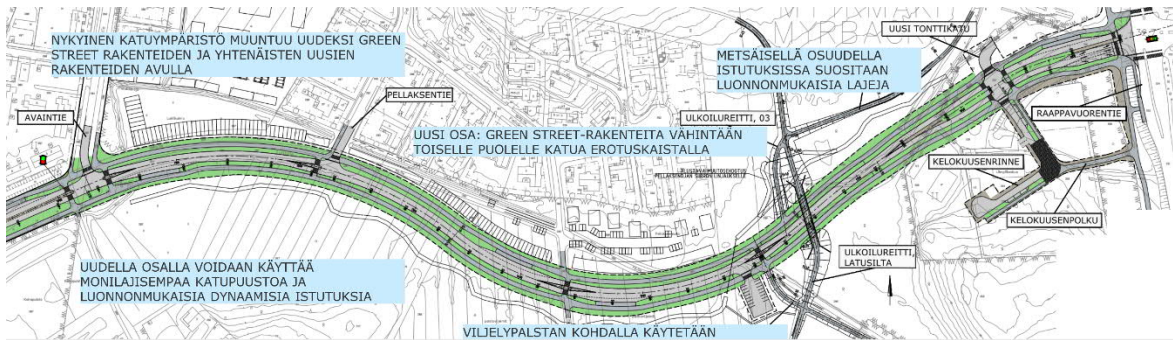
Suunnittelualan länsiosassa Avaintien suuntaisesti kulkevan puron (Raappavuortenoja/Pellaksenoja) linjaus ei muutu asemakaavaratkaisussa; puro sijoittuu pohjoiseteläsuuntaisesti uuden asuinkorttelin ja katualueen väliselle suojaviheralueelle.

Katualue

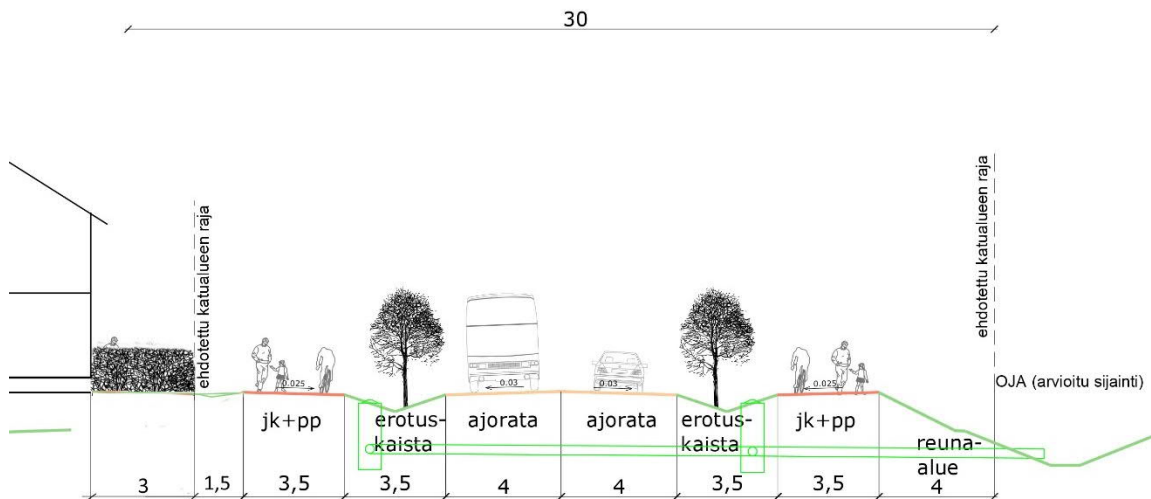
Luhtitie on 1+1 ajoratain katu, jolla on molemmin puolin viherkaistat ja yhdistetyt jalankulkusekä pyöräilyväylät. Luhtitien uusi osuus poikkeaa nykyisestä osuudesta mm. siten, että ajokaistojen väliin ei jää saareketta. Uudella osalla voidaan myös käyttää monilajisempaa katupuustoa ja luonnonmukaisia dynaamisia istutuksia. Bussipysäkkien sijoittelussa ja tilavaruksissa on huomiotu runkolinjojen tarpeet. Pellaksentien ja avaintien katualueet säilyvät nykyisen levyisinä. Pellaksenpolku on jalankululle ja pyöräilylle osoitettu katualue, jolla tontille ajo on sallittu. Katualue on saman levyinen, kun nykyisin kaava-alueen pohjoispuolella.

Luhtitien hulevesien hallinnassa sovelletaan ns. Green Street -periaatetta, jossa katujen hulevesiä on tavoitteena hyödyntää kadunvarren kasvillisuuden käytössä ja huolehtia hulevesien käsittelystä siten, että hulevesien laatu paranisi ennen purkamista avouomiin. Hulevesien kuivatus suunniteltu järjestettäväksi pääasiassa viherkaistoilla sijaitsevien painanteiden avulla.

Kolokallion lähivirkistysalueen kohdalla katuistutuksissa suositaan luonnonmukaisia lajeja ja niiden sijoittelu on epäsäännöllistä, joka luo ns. metsäisen katuosuuden. Palstaviljelyalueen ja Luhtitien ja Raappavuorentien risteyskohdalla suositaan kukkivia katupuuita.



Kuva Luhtitien yleissuunnitelmasta, Ramboll, 24.5.2019.



Kuva Luhtitien katualueen tyypipoikkileikkauksesta (Ramboll OY, 24.5.2019), johon on sovitettu korttelin liittyminen, Vantaan kaupunki, 26.6.2019.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

Hanke on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutoksella mahdollistetaan uusi katuosuus, joka lyhentää asiointimatkoja Myyrmäen keskusta ja juna-asemille, ja jonka kautta kulkevat uuden linjastosuunnitelman mukaiset joukkoliikenteen runkolinjat. Kaava toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 70 kappaletta arviolta noin 160 uudelle asukkaalle.

Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Variston ja Vapaalan kaupunginosiin Pellaksen ja Vapaalan asuinalueiden väliin. Ratkaisu edistää joukkoliikennettä, Myyrmäen keskustan saavutettavuutta sekä täydennysrakentamista joukkoliikenteen runkoväylän varrella säilyttäen seudullisen viheryhteyden Luhtitien eteläpuolella. Luhtitien asema-kaavan rakennukset ovat punaisia, nykyiset mustia (2017) ja viereisten kaavamuutosten rakennukset sinisiä.

Kaupunkikuva

uudet korttelit muuttavat alueen kaupunkikuvaa kaupunkimaisemmaksi ja parantaa orientoitavuutta. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen kuitenkin tuoden uuden kerroksen kaupunkikuvaan värien ja rakennusten vahvan kaarevan muodon suhteen sekä asuinakennusten tyypin suhteen (townhouse).

Asuminen

Kaava-alueelle tulee n. 70 pientaloasuntoa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Kaava ei lisää työpaikkojen määrää. Asukkaiden lisäys vaikuttaa toisaalta positiivisesti koko Myyrmäen palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Myyrmäen ja Vantaankosken kuten koko pääkaupunkiseudun työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamiseen liittyvien kunnallisteknisen rakentamisen kustannukset ovat merkittäviä. Kustannuksia tuottavat uuden katuosuuden rakentaminen, vesihuollon osalta uusien vesi- ja viemärilinjojen rakentaminen, Pellaksenojan siirto sekä välillisesti melusuojuukset Luhtitien nykyisen osuuden kohdalla. Lisäksi kaavan yhteydessä kaupunki tulee lunastamaan osan uusista kortteleista. Uudet korttelit kasvattavat investointien määrää verrattuna A-linjausvaihtoehtoon, jossa ei esitetty asuinkorttelien täydentämistä Pellaksen eteläpuolella, mutta uusien korttelien rakennus-oikeuksista saatavat maanmyyntitulot ovat huomattavasti suuremmat kuin lisäinvestoinnit.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita, joiden ennakoidaan olevan perheellisiä. Pientaloasuntojen koko vaihtelee, ja alueelta löytyy koti moneen tarpeeseen ja elämänvaiheeseen. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Vapaalan- ja Myyrmäenmetsän, Vapaalan liikuntapuiston ja Myyrmäen urheilupuiston käyttöä. Rakennukset sijoittuvat osin nykyiselle lähivirkistysalueelle, joten hanke vähentää virkistysalueiden määrää. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita, sillä virkistysalueita säilyy merkittävästi.

Liikenne

Autoliikenne

Olemassa olevan Luhtitien ja Uomatien välille rakennettavan uuden katuyhteyden myötä Luhtitie tulee olemaan Vihdintien ja Raappavuorentien yhdistävä alueellinen kokoojakuu. Katuyhteyden arvioitu valmistuvan vuonna 2022.

Liikenne-ennusteen mukaan Luhtitien keskiarkivuorokausiliikenne vuonna 2040 on kadun länsipäässä noin 8000 ja itäpäässä noin 4000 ajoneuvoa (molemmat suunnat yhteensä). Ennustetusta liikennemäärästä noin 1000 ajoneuvoa vuorokaudessa on Luhtitien läpiajavaa liikennettä, ja loput alueen sisälle suuntautuvaa asukas- ja asiointiliikennettä. Korttelin 14132 ajoneuvoliikenne, noin 105-120 ajoneuvoa/ vuorokaudessa, kulkeen Pellaksentien kautta Pellaksenpolulle, josta on tontti-liittymä.

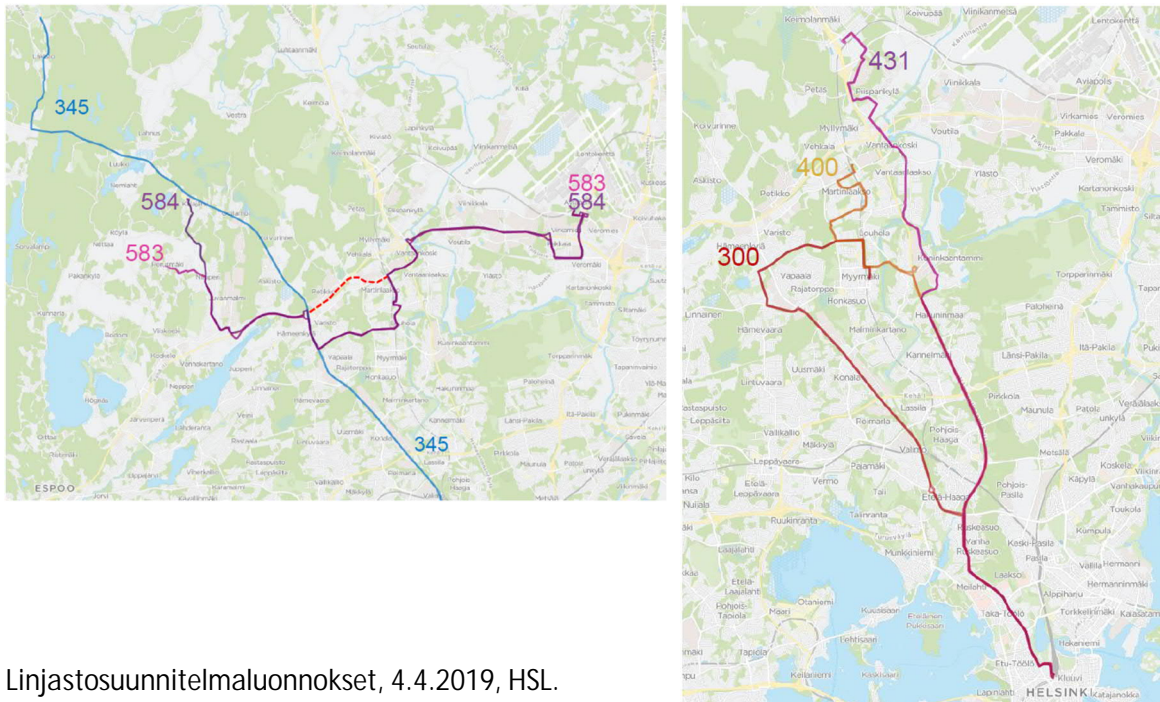
Kevyt liikenne

Kaava-alueen rakentamisen yhteydessä Raappavuorentien länsipuolelle on suunniteltu rakennettavan kevyenliikenteen väylä. Lisäksi Luhtitien etelä- ja pohjoispuolilla on kaavailtu kevyenliikenteen väylät. Kaava-alueen länsipuolelle on suunniteltu Luhtitien ylittävä hiihtosilta.

Luhtitien ja Avaintien liittymään on esitetty rakennettavaksi jalankulkijavalvoja, jotka parantavat liikenneturvallisuutta.

Joukkoliikenne

HSL laatii alueelle Hämeenlinnanväylän ja Vihdintien linjastosuunnitelmaa, jossa Luhtitielle on esitetty runkolinja sekä lisäksi myös muita bussilinjoja. Alustavasti Luhtitien jatkeen kautta ajavat linjastoluonnoksen mukaisessa linjastossa runkolinja 300 (n. 8 lähtöä/ ruuhkatunti/ suunta), linja 583 (3 lähtöä/ ruuhkatunti/ suunta) sekä linja 584 (3 lähtöä/ ruuhkatunti/ suunta). Luhtitie on HSL:n runkolinjaverkon edellytys länsi-Vantaalla ja alentaa merkittävästi joukkoliikenteen kustannuksia. Suunnitellut linjat mahdollistavat mm. sujuvat vaihtoyhteydet Luhtitieltä Kehäradan varteeseen. Linjastoon esitetyt muutokset olisivat tulossa aikaisintaan vuonna 2022.



Linjastosuunnitelmaluonnokset, 4.4.2019, HSL.

Vesihuolto

Nykyiset Pellaksentien kiinteistöjä palvelevat HSY:n vesihuoltolinjat (jätevesiviemäri 200 M 1994 ja vesijohto 110 M 1994) siirretään uusien asuinrakennusten alta, ja Luhtitien pohjoispuolelle kaavoitettavan tontin pohjoisrajalle rakennetaan uudet vesijohto- ja viemäriputket (VJ 110 M ja JV 200 M) sekä hulevesiviemäri (HV 315 M / HV 250 M). Uusille vesihuoltolinjoille varataan kaavassa kuuden metrin rasitealue nykyisten ja uusien tonttien rajalle.

Luhtien pohjoispuolelle kaavoitettavat tontit ja Pellaksentien nykyiset kiinteistöt, jotka ovat liittyneet Luhtitien alle siirrettäviin linjoihin, liitetään rakennettaviin uusiin vesihuoltolinjoihin JV 200 M ja VJ 110 M.

Pellaksentien ja -polun kiinteistöjen kuivatusvesien johtaminen uuden Luhtitien ali uuteen Pellaksenojan omaan huomioidaan suunnittelussa. Tonttien eteläpuolelle (Avain- ja Pellaksentien välille) on suunniteltu hulevesiviemäri (HV 300/250 M), joka kokoaa tonttien kuivatusvedet ja johtaa ne Pellaksentien hulevesiviemäriin, jota jatketaan siirrettävään Pellaksenojan omaan.

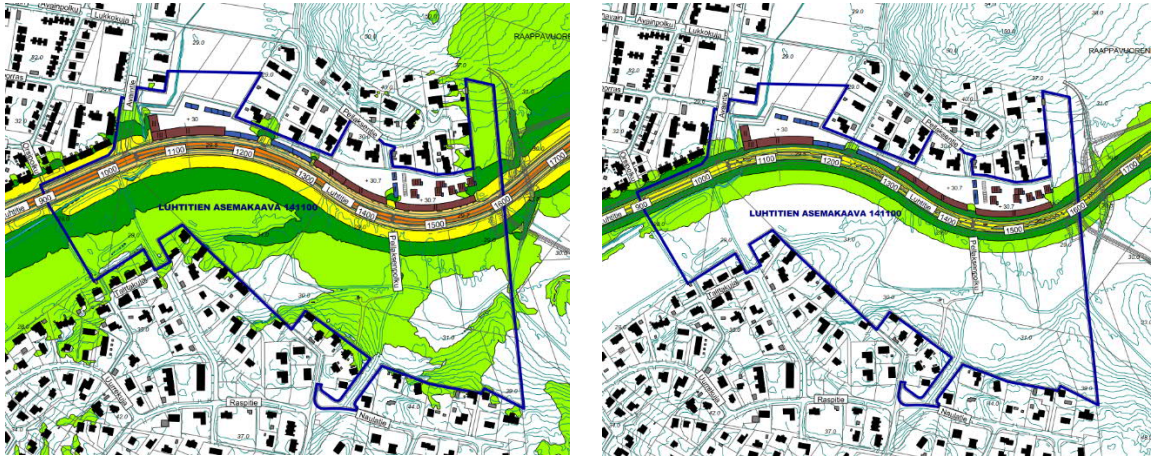
Luhtitien jatkeen alle jäävä jätevesiviemäri (1000 B) joudutaan rakentamaan uudelleen noin 430 metrin matkalta. Runkoviemäriin varataan kaavassa 12 metrin rasitealue. Lisäksi Avaintien ja Pellaksentien välisellä alueella nykyisin sijaitseva vesijohto (500 V) siirretään noin 250 metrin matkalta.

Luhtitien ja Avaintien risteykseen esitetään uutta palovesiasemaa olemassa olevan palopostin tilalle.

Yhteensä uutta HSY:n vesijohtoa rakennetaan noin 540 m, jätevesiviemäriä noin 720 m ja hulevesiviemäriä noin 260 m. Vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 3 260 000 €, joista HSY:n osuus on noin 1 630 000 €. Vesihuoltoverkoston kustannuksissa ei ole huomioitu liitostöihin liittyviä ohipumppausten kustannuksia.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavana melulähteenä on lentomelu, mikä huomioidaan asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 35 dBA. Tieliikenteen, lähinnä Raappavuorentien ja Luhtitien aiheuttama melu tai pienhiukkaset eivät estä kaavan toteuttamista.



Kuvat päiväajan (vas.) ja yöajan keskiäänitasoista suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden 2040 liikenteellä, Promethor Oy, 1.8.2019.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu lähivirkistysalueelle ja sillä on vaikutusta alueen luontoarvoihin. Vuoden 2016 liito-oravaselvityksen ja vuoden 2018 maastokäyntien perusteella kaava ei vaikuta liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoihin. Pellaksenojan uoman siirron osalta rakentaminen toteutetaan siten, että rakentamisella jäljitellään mutkittelevaa luonnonuomaa. Vankkasaran elinolosuhteet voidaan säilyttää ja rumpurakenteet toteuttaa siten, että kalojen ja muiden eläinten liikkuminen on mahdollista.

Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavaratkaisussa Pellaksenoja siirretään Luhtitien eteläpuolelle, ja Pellaksenojan siirrosta laaditaan suunnitelma. Siirtosuunnitelmassa tulee huomioida tarvittavat tulvimistilat, eroosiosuojaukset ja mahdolliset uoman stabiileettiongelmat. Lisäksi suunnitelmassa on huomioitava puron luontoarvot siirrettävällä matkalla (mm. vankkasara). Siirrettävä uoma tulee toteuttaa luonnonomukaisena mutkittelevana uomana.

Kaavamuutoksen myötä kaava-alueen vettä läpäisemättömän pinnan määrä lisääntyy. Läpäisemättömien pintojen lisääntyessä on odotettavissa, että hulevesivirtaamat kaava-alueelta kasvavat.

Tonteilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttää ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitus sadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi keräytyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tulvareitti on syytä mitoittaa 50 mm sadetilanteelle. Rakennusluvan yhteydessä tonteille tulee laatia hulevesisuunnitelmat, jotka hyväksytetään kaupungilla.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Kadun ja rakennusten rakentaminen vaikuttaa ilmastonmuutokseen lisäämällä kasvihuonekaasupäästöjä rakennusaikana sekä niiden käytön mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Koska Vantaalla on tarve uusille asunnoille, asemakaavaehdotus tukee resurssiviisautta tehokkaalla kortteli-rakenteella ja sijoittamalla olemassa olevan yhdyskuntarakenteeseen joukkoliikenteen runkoyhteyden varrelle. Uuden katuosuuden myöstä voidaan toteuttaa kustannustehokkaampaa ja laadukkaampaa joukkoliikennettä.

Kaavamääräyksissä edellytetään aurinkopaneelien sijoittamista. Lisäksi kaavamääräyksillä edellytetään laadukkaita materiaaleja ja lopputulosta, mikä pidentää rakennusten elinkaarta.

Vihertehokkuus-menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä ja toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Menetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli).

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja saastuneet maat on käsitelty kohdassa 5.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

4.6 NIMISTÖ

Nimistöryhmä 16.9.2019 hyväksyi seuraavat nimet:

Kaupunginosa 13 Vapaala: Nykyinen Pellaksenpolku, joka on ulkoilutie ja ajoyhteys Luhtitieltä Naulatielle nimetään Vapaalanmetsänpolku, Friherrsskogsstigen, joka tulee virkistysalueen nimestä.

Kaupunginosa 14 Varisto: Katu Pellaksentieltä Luhtitielle säilyttää nykyisen nimen Pellaksenpolku, Pellasstigen, joka johtuu maanomistajan nimestä Felin, jota on kirjoitettu Pelin.

Kaupunginosa 15 Myyrmäki ja 14 Varisto: Puisto Kolokallio, Hålaberget. Hämeenkylässä, Kaarelan ja Martinkylän rajamerkki on 1697 Hohlabergz rå, 1699 Hålabergs Råå jne. Nyt Raappavuorenpuisto, Skrapbergsparken (1968), mutta Raappavuoret (1968), Skrapbergen (1933), joissa on raappeita, sijaitsevat pohjoisempana. Kalliolla on koloja ja kalliolle menee Kolokalliontie, Hålabergsvägen (2012).

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Luhtitien jatketta tarvitaan vuonna 2022 joukkoliikenteelle uuden HSL:n linjaston johdosta. Kadun rakentaminen ja Pellaksenojan siirto aloitetaan välittömästi kaavan saatua lainvoiman. Asuinkorttelit pyritään rakentamaan valmiiksi ennen Luhtitien liikennöintiä. Asuinkorttelin 14131 kaava edellyttää lunastuksia. Tontin isomman osan omistajalle syntyy lunastusoikeus tontin pienempään osaan, mikä korvataan.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:

Timo Kallaluoto
Anne Olkkola
Anders Hedman
Hanna Tiira
Tuula Määttänen
Elina Ekroos
Laura Muukka
Mikko Järvi
Marko Hoffrén
Eeva Juusela
Pia Tasanko
Renita Niemi

aluearkkitehti
asemakaava-arkkitehti
asemakaava-arkkitehti
asemakaavasuunnittelija
asemakaavasuunnittelija
maisema-arkkitehti
maisema-arkkitehti
kaavoitusteknikko
suunnitteluavustaja
suunnitteluavustaja
vuorovaikutusasiantuntija
vuorovaikutusasiantuntija

Kuntatekniikan keskus:

Marja Kivelä
Elina Kettunen
Marika Orava
Ossi Pakarinen
Jaana Virtanen
Pirjo Salo
Teemu Vihervaara
Pekka Haasanen
Leila Nuotio
Mikko Kettunen
Urpo Asikainen
Mika Vähämaa
Heidi Burjam
Seija Tulonen

vesihuollon suunnittelu
vesihuollon suunnittelu
vesihuollon suunnittelu
Suunnitteluinsinööri
liikenneinsinööri
liikenneinsinööri
liikenneinsinööri
liikenneinsinööri
liikenneinsinööri
alueinsinööri
Suunnittelurakennusmestari
kehitysinsinööri
puistosuunnittelupäällikkö
projektisuunnittelija

Kiinteistöt ja asuminen

Tomi Henriksson
Jukka Hietamies
Juho Lumme
Heikki Kangas
Emma Lottanen
Matti Holtari
Janne Karppinen
Petri Huotari

asumisasioiden päällikkö
projekti-insinööri
tontti-insinööri
geotekniikkapäällikkö
suunnitteluinsinööri
geotekniikkainsinöörit
geotekniikkainsinöörit
toimitusinsinööri

Kaupunkimittaus

Rakennusvalvonta:

Matti Kärki

kaupunkikuva-arkkitehti

Ympäristökeskus:

Jarmo Honkanen
Sinikka Rantalainen
Jaakko Vähämäki

ympäristösuunnittelija
ympäristösuunnittelija
ympäristösuunnittelija

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 4. päivänä marraskuuta 2019

Anne Olkkola
asemakaava-arkkitehti

Timo Kallaluoto
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	22.10.2019
Kaavan nimi	141100 Luhtitie		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	18.09.2009
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092141100
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	16,5309	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	9,3105
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	7,2204

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

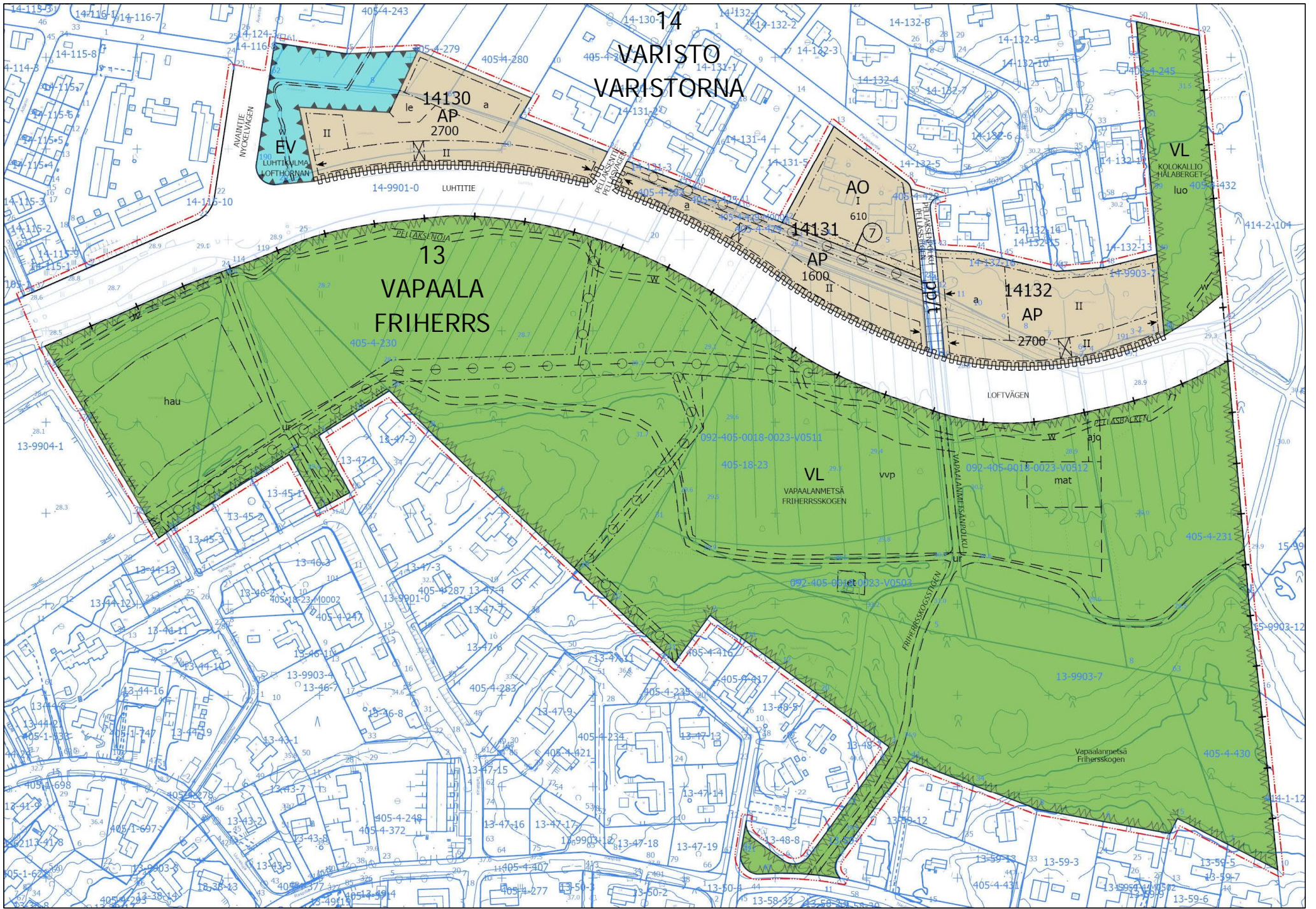
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	16,5309	100,0	7610	0,05	9,3105	7002
A yhteensä	2,1184	12,8	7610	0,36	1,8144	7002
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	11,7644	71,2	0		6,7512	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,3019	13,9	0		0,3987	0
E yhteensä	0,3462	2,1	0		0,3462	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

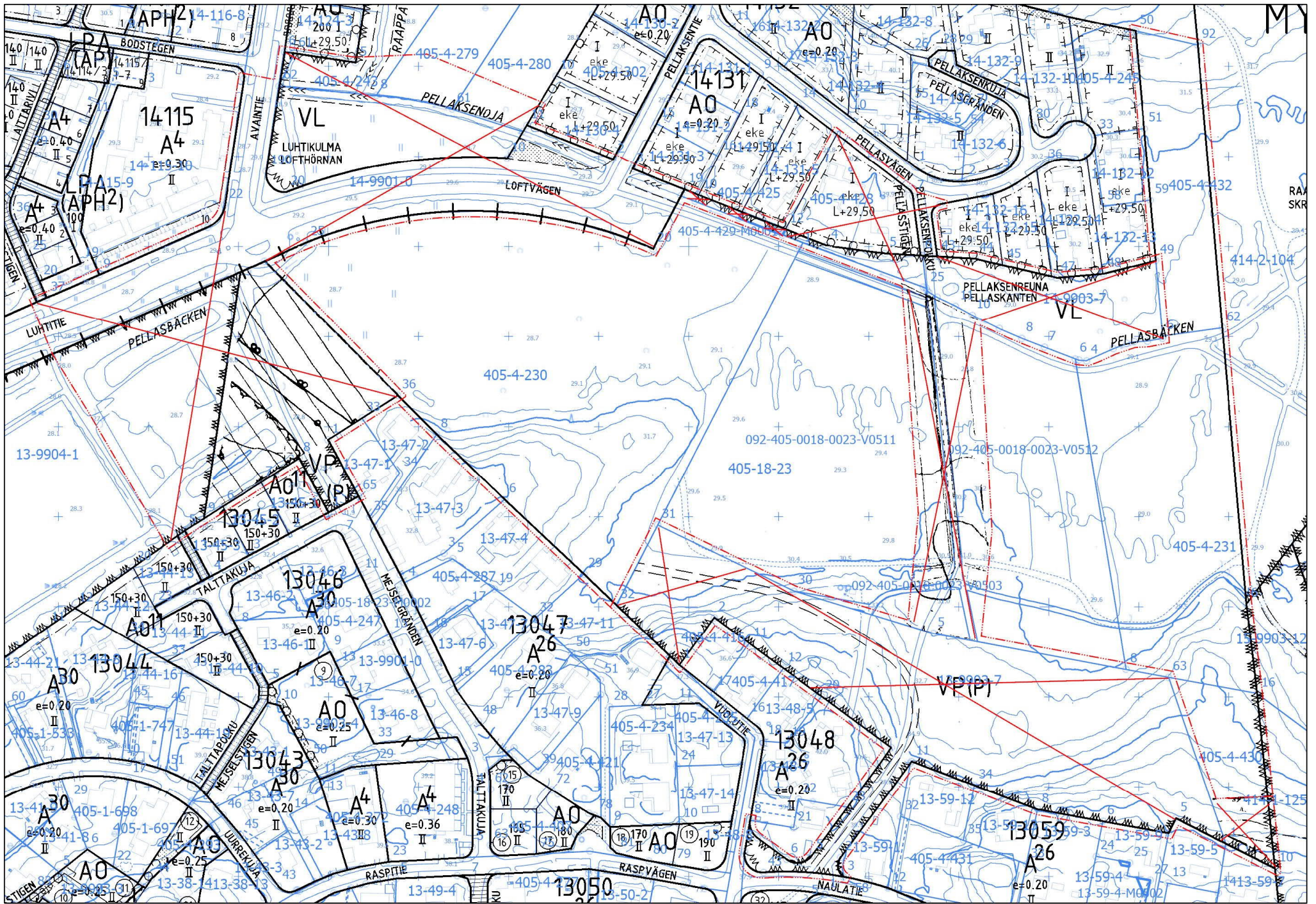
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

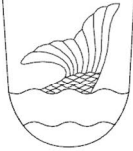
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	16,5309	100,0	7610	0,05	9,3105	7002
A yhteensä	2,1184	12,8	7610	0,36	1,8144	7002
AP	1,7761	83,8	7000	0,39	1,7761	7000
AO	0,3423	16,2	610	0,18	0,0383	2
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	11,7644	71,2	0		6,7512	0
V	0,0000		0		-0,7448	0
VP	0,0000		0		-2,5971	0
VL	11,7644	100,0	0		10,8762	0
VU	0,0000		0		-0,7831	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,3019	13,9	0		0,3987	0
L	0,0000		0		-0,3572	0
Kadut	2,2191	96,4	0		0,6731	0
Kev.liik.kadut	0,0828	3,6	0		0,0828	0
E yhteensä	0,3462	2,1	0		0,3462	0
EV	0,3462	100,0	0		0,3462	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



0 50 100 200 Metriä



Kaava-alueen numero Planområdets nummer 141100	Päiväys Datum 4.11.2019	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer 683490, 684490	1/5
<p>Vantaan kaupunki LUHTITIE Asemakaava Kaupunginosa 13, Vapaala Virkistysaluetta.</p> <p>Kaupunginosa 14, Varisto Osat kortteleista 14130-14132 sekä katu-, virkistys- ja erityisaluetta.</p> <p>Asemakaavan muutos Kaupunginosa 13, Vapaala Virkistysaluetta.</p> <p>Kaupunginosa 14, Varisto Osat kortteleista 14130-14132 sekä katu- ja erityisaluetta.</p> <p>Tonttijako ja tonttijaon muutos</p> <p>Osa korttelia 14131.</p> <p>1:2000</p>		<p>Vanda stad LOFTVÄGEN Detaljplan Stadsdel 13, Friherr Rekreationsområde.</p> <p>Stadsdel 14, Varistorna Delar av kvarteren 14130-14132 samt gatu-, rekreations- och specialområde.</p> <p>Ändring av detaljplanen Stadsdel 13, Friherr Rekreationsområde.</p> <p>Stadsdel 14, Varistorna Delar av kvarteren 14130-14132 samt gatu- och specialområde.</p> <p>Tomtindelning och ändring av tomtindelningen Del av kvarteret 14131.</p> <p>1:2000</p>	

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinpienalojen korttelialue.**Yleistä**

Rakennukset on rakennettava kiinni kadun puoleisiin rakennusalan rajoihin. Rakennusalan rajan muoto on sitova.

Rakentamiseen on käytettävä rakennusalan koko pituus Luhtitien varesissa.

Tontin rajalle sijoittuva palomuri voidaan korvata tarkoituksenmukaiseen paikkaan sijoitettavalla palo-osastoinnilla.

Rakennusalalla, joka sijaitsee katualueita vastaan, tulee asuinrakennuksen asuinhuoneen lattiapinnan olla vähintään 70 cm kevyen liikenteen reittä korkeammalla.

Rakennusoikeus

Asukas- ja yhteistiloja saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Tontille saa rakentaa myös talusrakennuksia. Kaavassa määrätty asumista palvelevien yhteistilojen rakennusoikeudet ja sallitut muut asumisen lisärakennusoikeudet eivät mitoiteta auto- tai polkupyöräpaikkoja tai väestönsuojatiloja.

Kellaria ei saa rakentaa.

Ullakolle saa sijoittaa asuintiloja rakennusoikeuden lisäksi.

Julkisivut

Rakennukset ja niiden katujulkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan kaupunkimaisina ja korkeatasoisina. Rakennusten tulee muodostaa kortteliin yhtenäinen kokonaisuus.

Luhtitien katualueeseen rajautuvien rakennusten päädyt tulee suunnitella siten, että niihin toteutetaan kaupunkikuvallinen kiinnekohta.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för småhus.**Allmänt**

Byggnaderna ska byggas ända fram byggnadsytans gränserna mot gatan. Formen på byggnadsytans gräns är bindande.

Längs Loftvägen ska hela byggnadsytans längd användas för byggande.

Den brandmur som placeras på tomtgränsen kan ersättas med en brandsektionering som placeras på en ändamålsenlig plats.

På den byggnadsyta som ligger mot gatuområdet ska golvytan i bostadshusets bostadsrum ligga minst 70 cm högre än gång- och cykeltrafikleden.

Byggrätt.

Invånar- och gemensamma lokaler får byggas utöver den byggrätt som anges i planen. På tomtens får också ekonomibyggnader byggas. Den byggrätt för gemensamma utrymmen för boende som anges i planen och den tillättna ytterligare tilläggsbyggrätten för boende räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser eller skyddsrum.

Källare får inte byggas.

På vinden får bostadsutrymmen placeras utöver byggrätten.

Fasader

Byggnader och deras gatufasader ska uppföras så att de med avseende på stadsbilden och arkitekturen är urbana och högklassiga. Byggnaderna ska bilda en sammanhängande helhet i kvarteret.

Gavlarna i de byggnader som gränsar till Loftvägens gatuområde ska planeras så att det skapas en stadsbildsmässig fixpunkt på platsen.

Julkisivumateriaalien tulee olla vaihtelevasti punatiiltä ja rappausta. Julkisivuvärien tulee olla kirkkaita murrettuja värisävyjä ja niiden tulee vaihdella asunnoittain. Värisävyjä tulee olla vähintään kuusi ja niitä kaikkia tulee käyttää vaihtelevasti.

Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla.

Julkisivujen ja ikkunoiden jäsentelyn tulee olla pystysuuntaista.

Katualueen puoleisten parvekkeiden ja viherhuoneiden tulee olla sisäänvedettyjä ja pinta-alaltaan olla enintään puolet huoneiston julkisivupituudesta. Parvekkeiden ja viherhuoneiden tulee muodostaa pääasiallisten julkisivumateriaalien kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Kaiderakenteen tulee olla pääosin peittävää pintaa.

Jokaisesta asunnosta tulee olla uloskäynti talon molemmille puolille.

Rakennusten sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Asuntojen ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Katualueen puoleisten parvekkeiden on oltava lasitettuja.

Luhtitietä vasten sijoittuvan autokatoksen julkisivu tulee jaksoittaa ikkunoin ja erivärisin osin kahden autopaikan välein.

Piharakennusten, autokatosten ja muiden rakenteiden tulee liittyä asuinrakennusten arkkitehtuuriin.

Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitettut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Katot

Rakennuksissa on oltava harjakatto, jonka kattokaltevuus on 1:1,5.

Asuinrakennusten kattojen tulee olla konesaumattuja peltikattoja.

Katolle tulee sijoittaa aurinkokeräimiä.

Hormit tulee koota savupiipunomaisiksi rakenteiksi katolle.

Talusrakennuksissa tulee olla viherkatto.

Ulkoalueet

Korttelin yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa tonttien leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee järjestää koko korttelin yhteisinä.

Korttelipiikan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden suureksi kasvavia lehti- ja havupuita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa sekä monivuotisia kukkivia ja pölyttäviä lajeja, mukaan lukien kukkivia puita. Pihaan osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava. Tonttien yhteisellä korttelipiikalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,9. Pihasuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

Jokaisella asunnolla on oltava oma pensasaidalla rajattu pihasuus. Rakennusalalla, joka sijaitsee Luhtitietä vastaan, tulee pensasaidalla rajatut asuntopihat olla rakennuksen kummallakin puolella.

Katu- ja suojaviheralueeseen alueeseen rajautuvat etupihat tulee rajata 1,5 m korkealla pensasaidalla ja kulkutien kohdalla tulee olla puuportti.

Pysäköintialueen ja sen ajo-yhteyden kohdalle tulee rakentaa 2 metriä korkea lauta-aita ja tontin muilta osin joko pensas- tai lauta-aita AO-korttelialuetta vastaan. Aita ei saa peittää näkemäaluetta tonttiliitymässä.

Korttelissa 14132 piha-alue tulee suojata liikennemelulta korttelin itäreunaan rakennettavalla meluaidalla.

Meluidan väritys ja jäsentely tulee olla yhdenmukainen asuinrakennuksen Luhtitien puoleisen julkisivun kanssa.

Fasadmaterialen ska i varierande grad bestå av rödtegel och puts. Fasadfärgerna ska bestå av klara, brutna färgnyanser och de ska variera bostadsvis. Det ska finnas minst sex färgnyanser och de ska alla användas i varierande grad.

Eventuella elementfogar ska elimineras med hjälp av fogens placering eller fasades ytstruktur.

Fasaderna och fönstren ska vara artikulerade i höjddled.

Balkonger och grönrums på gatuområdets sida ska vara indragna och ha en yta som motsvarar högst hälften av lägenhetens fasadlängd. Balkonger och grönrums ska bilda en enhetlig helhet tillsammans med de huvudsakliga fasadmaterialen. Räckeskonstruktionen ska huvudsakligen bestå av en täckande yta.

Varje bostad ska ha utgång till båda sidor av huset.

Byggnadernas entréer ska framhävas med hjälp av arkitektur.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i bostäder ska vara minst 35 dB. Balkongerna mot gatuområdet ska vara inglasade.

Den täckta bilparkeringens fasad mot Loftvägen ska delas in i partier med fönster och olikfärgade delar med två bilplatsers mellanrum.

Gårdsbyggnader, täckta bilparkeringar och övriga konstruktioner ska ha en koppling till bostadshusens arkitektur.

Anordningar som är avsedda för utnyttjande av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur.

Tak

Byggnaderna ska ha sadeltak med taklutningen 1:1,5.

Bostadshusens taken ska vara maskinfalsade plättak.

Solfångare ska placeras på taket.

Luftkanaler ska koncentreras så att de bildar skorstensliknande konstruktioner på taket.

Ekonomibygnader ska ha gröntak.

Utomhusområden

För kvarterets gemensamma gårdsplan ska en enhetlig plan för gården utarbetas, där tomternas områden för lek och vistelse, leder, dagvattensystem och planteringar ska ordnas gemensamt för hela kvarteret.

Vid planeringen av kvarteretsgården ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas. Gårdsplanen ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det med beaktande av årstidernas växling planteras löv- och barrträd som blir stora, buskar, perenner och gräs samt fleråriga blommande och pollinerande arter, blommande träd inkluderade. De delar av gården som inte används för färdvägar, områden för lek eller vistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar. Tomternas gemensamma kvarteretsgård ska uppnå minst 0,9 i gröneffektivitet. Planen för gården och gröneffektivitets kalkylering ska bifogas till bygglovhandlingarna.

Varje bostad ska ha ett eget gårdsparti som avgränsats med en häck. På byggnadsytan som ligger mot Loftvägen, ska bostädernas gårdsplaner som avgränsas med en häck ligga på båda sidor av byggnaden.

Entrégårdar som gränsar till gatu- och skyddsgrönområdet ska avgränsas med en 1,5 m hög häck och vid gångvägen ska det finnas en träport.

Vid parkeringsområde och dess tillfartsväg ska byggas ett 2 meter högt brädstaket och i övrigt häck eller brädstaket mot AO-kvarteretsområde. Staketet får inte skymma frisksiktområdet i tomtanslutningen.

Gårdsområdet i kvarteret 14132 ska skyddas mot trafikbuller med ett bullerskydd som byggs i kvarterets östra kant.

Bullerskyddets färgsättning och artikulering ska vara överensstämmande med bostadshusets fasad mot Loftvägen.

Rakennusten ja katualueiden väliset tilat tulee kivetä, istuttaa tai käsitellä osana kaupunkimaista katutilaa.

Tonteilla ei saa käyttää asfalttipinnoitetta.

Hulevedet tulee viivyttaa yhtenäisen suunnitelman mukaan koko korttelialueella.

Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.

Johtoja ja kaapeleita saa sijoittaa tonttijaosta huolimatta.

Maanalaista johtoa varten varatun alueen osalle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita, täyttöjä, maanleikkauksia eikä istuttaa syväjuurisia puita tai pensaita.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
1,3 autopaikkaa/ asunto.

Autopaikat saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Vähintään 1 autopaikka/asunto tulee sijoittaa autokatokseen tai autotalliin, jonka saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Vieras pysäköintiä, lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille vähintään 2 ap.

Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
1 pp/asuinhuone.

Pyöräpaikoista vähintään 80% pitää olla sääsuojattuja.



Erillispienalojen korttelialue.

Alueelle saa rakentaa yksiasuntoisia pienaloja.

Rakennusoikeudesta saa käyttää toimisto- ja työtiloina enintään 20%. Alueella ei saa harjoittaa toimintaa, joka aiheuttaa ympäristölle häiriötä.

Kellaria ei saa rakentaa.

Rakennuksen lattiatason alin sallittu korkeusasema on +29,8 (N2000).

Suurimman sallitun kerroslan lisäksi saa rakentaa taloustilaksi, autotalliksi tai -katokseksi varattavaa tilaa enintään 40 m² asuntoa kohti.

Tontin rajalle katuun vastaan on istutettava pensasaita.

Tonttien väliset rajat tulee aidata istutuksin.

Autopaikkoja on varattava 2 autopaikkaa / asunto.



Lähivirkistysalue.

Alueen suunnittelussa, käytössä ja hoidossa tulee turvata alueen sisältämien erityisten luonnonarvojen säilyminen.

Alueella on luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla suojellun liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka. Liito-oravan elinympäristön laadun heikentäminen on kiellettyä.

Alueella saa suorittaa sen käyttötarkoitusta palvelevaa rakentamista.

Maanalaista johtoa varten varatun alueen osalle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita, täyttöjä, maanleikkauksia eikä istuttaa syväjuurisia puita tai pensaita.



Suojaviheralue.



Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Utrymmen mellan byggnader och gatuumråden ska stenläggas, planteras eller hanteras som en del av ett urbant gaturum.

Asfaltbeläggning får inte användas på tomterna.

Dagvattnet ska fördröjas i hela kvartersområdet enligt en enhetlig plan.

För bygglovet ska en kvartersvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med kraven för hantering av dagvatten.

Ledningar och kablar får placeras oberoende av tomtindelningen.

På del av område reserverad för underjordisk ledning är det inte tillåtet att placera fasta eller tunga konstruktioner, utfyllnader och schakt, och inte heller får träd eller buskar med djupa rötter planteras.

Trafik och parkering

Minimiantalet bilplatser:
1,3 bilplatser / bostad.

Bilplatserna får placeras oberoende av tomtindelningen.

Minst 1 bilplats/bostad ska placeras i bilskydd eller i garage som får byggas utöver byggnadsytan.

Minst 2 bilplatser ska reserveras på tomten för gästparkering, kortvarig serviceparkering och hemserviceparkering.

Vid planeringen av bilplatser ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar.

Minimiantalet cykelplatser:
1 cp/bostadsrum.

Av cykelplatserna ska minst 80 % vara väderskyddade.

Kvartersområde för fristående småhus.

I området får småhus med en bostad uppföras.

Av byggrätten får högst 20% användas för kontors- och arbetsutrymmen. Verksamhet som orsakar störningar för miljön får inte bedrivas i området.

Källare får inte byggas.

Byggnadens lägsta tillåtna golvnivå är +29,8 (N2000).

Utöver den största tillåtna väningsytan får högst 40 m² per bostad byggas som utrymme som reserveras för ekonomitrymme, garage eller carport.

Vid tomtgränsen mot gatan ska en häck planteras.

Gränserna mellan tomterna ska ingärdas med planteringar.

Två bilplatser ska reserveras per bostad.

Område för närrekreation.

I områdets planering, användning och underhåll ska bevarandet av områdets särskilda naturvärden tryggas.

I området finns en föröknings- och viloplats för den skyddade flygekorren med stöd av 49 § i naturvårdslagen. Det är förbjudet att försämra kvaliteten på flygekorrens livsmiljö.

Sådant byggande får utföras i området som betjänar dess användningsändamål.

På del av område reserverad för underjordisk ledning är det inte tillåtet att placera fasta eller tunga konstruktioner, utfyllnader och schakt, och inte heller får träd eller buskar med djupa rötter planteras.






















Skyddsgrönområde.

Stadsdelsgräns.

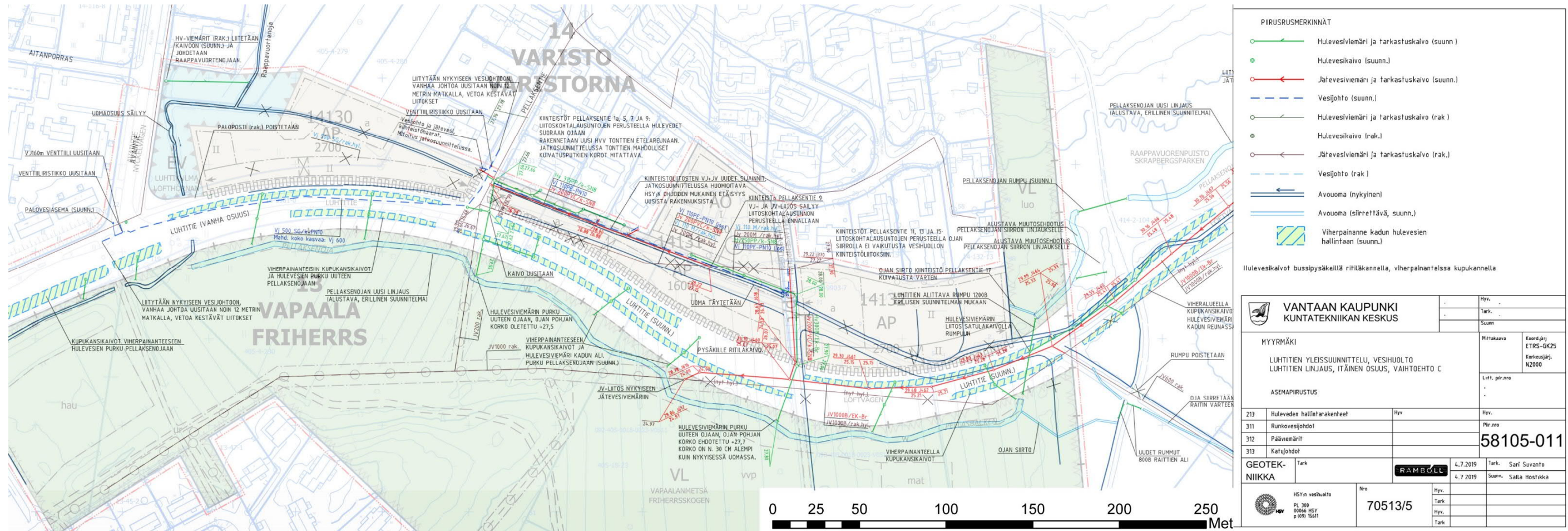
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
13	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
VAP	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
14130	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
LUHTI	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
PELLAS	Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.	Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.
610	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
	Alleiviiva osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.	Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.
	Auton säilytyspaikan rakennusala	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko	Genomfartsöppning i byggnad
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa	Riktgivande del av område som ska reserveras för lek och utvistelse.
	Ohjeellinen koirapuisto.	Rekommenderad hundpark.
	Ohjeellinen matonpesupaikka.	Anvisad plats för mattvättning.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
	Ohjeellinen vesialue.	Riktgivande vattenområde.
	Istutettava alueen osa Alueelle on istutettava puita ja pensaita.	Del av område som ska planteras På området ska träd och buskar planteras.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.	Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.
	Ohjeellinen viljelypalsta-alue.	Riktgivande odlingslottområde.
	Katu.	Gata.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.	Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt/byggnadsplats är tillåten.
	Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.	Riktgivande körförbindelse inom området.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden
TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.		TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planteckningar annat bestämts.

		4/5
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala Kaupunkisuunnittelu		Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö Stadsplaneringen
Kaupunkimittaus Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.		Stadsmätning Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.
Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Vantaalla / Vanda __/__/20__ _____ Kimmo Junttila Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet	Plankoordinaatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__		Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__



Vesihuollon yleissuunnitelma, Ramboll Oy, Vantaan kaupunki, HSY, 4.7.2019, ei mittakaavassa.
Luhtitien yleissuunnitelma, VE C, Ramboll Oy ja Vantaan kaupunki, 20.6.2019, ei mittakaavassa.

